

**SCI VITRY SUR SEINE BALZAC LOT 3B**

**ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION**

**REGLEMENT DE COPROPRIETE**

**20 décembre 2012**

**HORIZON**

**Rue du Général Malleret Joinville et Rue Elsa Triolet  
94400 VITRY SUR SEINE**

**Isabelle LAVAL-AURAIX, Sophie DEBOSCKER, Jean-Charles GRESILLON,  
Rahma BOITEUX et Tiffany ATTIA, Notaires Associés  
Office Notarial à VITRY SUR SEINE,  
11 avenue Eugène Pelletan – 94408 VITRY SUR SEINE CEDEX**

2065201  
SD / LW /

**L'AN DEUX MILLE DOUZE,  
LE VINGT DÉCEMBRE  
A VITRY SUR SEINE (Val de Marne), 11 avenue Eugène Pelletan, au siège  
de l'Office Notarial de Vitry sur Seine, ci-après nommé,  
Maître Sophie DEBOSCKER, membre de la Société Civile  
Professionnelle « Isabelle LAVAL-AURAIX, Sophie DEBOSCKER, Jean-Charles  
GRESILLON, Rahma BOITEUX et Tiffany ATTIA, Notaires Associés »,**

**A REÇU le présent acte à la requête de :**

Madame Karine LOUCHART, Directeur de Projets, domiciliés  
professionnellement à PARIS LA DEFENSE (Hauts-de-Seine), Tour initiale, 1  
Terrasse Bellini, TSA 48200, agissant au nom et pour le compte de :

La Société dénommée **SCI VITRY SUR SEINE BALZAC LOT 3B**, société  
civile de construction vente au capital de 1000 EUR, dont le siège est à ROUBAIX  
(59100), 5 avenue Louis Pluquet, identifiée au SIREN sous le numéro 749983383 et  
immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de ROUBAIX-TOURCOING.

En vertu des pouvoirs donnés sous seing privé en date à PARIS LA  
DEFENSE du 19 décembre 2012 déposé aux rangs des minutes de l'Office Notarial  
dénommé en tête des présentes le 20 décembre 2012.

Monsieur **Jean-Philippe RUGGIERI**, domicilié à PARIS LA DEFENSE (Hauts  
de Seine) Tour Initiale, 1, Terrasse Bellini, TSA 48200- 92919 PARIS LA DEFENSE  
CEDEX,

Agissant en qualité de Co-Gérant de :

La Société dénommée **"NEXITY REGIONS II"**, Société à Responsabilité  
Limitée au capital de 152.46 EUROS, dont le siège social 1 Terrasse Bellini – TSA  
48200 – 92919 PARIS LA DEFENSE CEDEX, immatriculée au Registre du  
Commerce et des Sociétés de Nanterre et identifiée sous le numéro SIREN  
423 559 459,

Fonction à laquelle il a été nommé par décision de l'associé unique en date du  
28 Février 2011, et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en sa dite qualité en  
vertu desdits statuts et de la Loi.

• **Cahier des Charges de Cession de Terrains et droits immobiliers**

Il est rappelé qu'un cahier des charges de cessions de terrains a été approuvé conformément aux dispositions de l'article L 311-6 du Code de l'Urbanisme, au mois de septembre 2012.

Un exemplaire de ce Cahier des Charges est demeuré annexé à l'acte d'acquisition du terrain assiette de la présente copropriété reçu par Maître Sophie DEBOSCKER, Notaire à VITRY SUR SEINE, le 31 octobre 2012.

**PLAN**

Première partie	Désignation et division de l'ensemble immobilier <u>CHAPITRE I</u> : DESIGNATION GENERALE <u>CHAPITRE II</u> : DIVISION DE L'IMMEUBLE - ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION <u>CHAPITRE III</u> : DISTINCTION PARTIES COMMUNES ET PARTIES PRIVATIVES
Deuxième partie	Droits et obligations des copropriétaires <u>CHAPITRE IV</u> : Conditions d'usage des parties privatives et communes <u>CHAPITRE V</u> : Charges de L'IMMEUBLE <u>CHAPITRE VI</u> : Mutation - Location - Modification de lots - Hypothèques
Troisième partie	Administration de l'immeuble <u>CHAPITRE VII</u> : Syndicat des copropriétaires <u>CHAPITRE VIII</u> : Syndic <u>CHAPITRE IX</u> : Conseil Syndical
Quatrième partie	Améliorations - Additions - Surélévations - Assurances - Litiges <u>CHAPITRE X</u> : AMELIORATIONS-ADDITIONS-SURELEVATIONS <u>CHAPITRE XI</u> : RISQUES CIVILS - ASSURANCES <u>CHAPITRE XII</u> : INEXECUTION DU REGLEMENT - LITIGES
Cinquième partie	DOMICILE - FORMALITES

**PREMIERE PARTIE**  
**DESIGNATION ET DIVISION DE L'IMMEUBLE**

**CHAPITRE I - DESIGNATION GENERALE**

**SECTION I - DESIGNATION ET DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE**

**DESIGNATION**

Les présentes s'appliquent à **UN IMMEUBLE** dénommé "**HORIZON**" à édifier sur un terrain situé sur la commune de **VITRY-SUR-SEINE (Val-de-Marne)**, 109 à 113 rue du Général Malleret Joinville, 25 à 33 rue Elsa Triolet,

Cadastré :

Section	Numéro	Lieudit	Surface
CG	357	113 rue du Général Malleret Joinville	00 ha 01 a 01 ca
CG	396	109 rue du Général Malleret Joinville	00 ha 29 a 17 ca

**Total surface : 00 ha 30 a 18 ca**

### PROPRIETAIRE

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

### DESCRIPTION

Cet ensemble immobilier comprendra à son achèvement :

UN (1) bâtiment unique composé de deux niveaux de sous-sol à usage de stationnement automobile d'un rez-de-chaussée de deux à cinq étages selon les endroits.

Il comprendra :

- cage 1 – Hall AUBE : 20 appartements du rez-de-chaussée au 4ème étage
- cage 2 – Hall AURORE : 15 appartements du rez-de-chaussée au 5ème étage
- cage 3 – Hall ZENITH : 27 appartements du rez-de-chaussée au 5ème étage
- cage 4 – Hall CREPUSCULE : 19 appartements du rez-de-chaussée au 5ème étage

Sous les cages 1 à 4 : Un parc de stationnement situé en infrastructure, comprenant deux sous-sol de 100 places de stationnement privatives.

Étant ici précisé que la desserte du parc de stationnement est assurée par une rampe de circulation à laquelle on accède depuis la rue du Général Malleret Joinville.

Tenant :

- \* Par devant au Nord-Est : à la rue du Général Malleret Joinville
- \* D'un côté à droite et au Nord-Ouest : aux parcelles cadastrées section CG numéros 356 et 374.
- \* D'un côté à gauche et au Sud-Est : à la parcelle cadastrée section CG numéros 396 sise 107 rue du Général Malleret Joinville
- \* Et au fond et au Sud-Ouest : à la rue Elsa Triolet cadastrée section CG numéro 374.

Le tout tel que cet immeuble, avec les bâtiments et les constructions qui le composent, est figuré au jeu de plans annexé au présent état descriptif de division.

### SECTION II – PIECES RELATIVES A LA CONSTRUCTION - PLANS

#### DEPOT DE PIECES

Aux termes d'un acte reçu par Maître Sophie DEBOSCKER, Notaire à VITRY SUR SEINE (Val-de-Marne), le 20 décembre 2012, le représentant de la société SCI VITRY SUR SEINE BALZAC LOT3B a requis ledit Notaire de déposer au rang des minutes de l'Office Notarial de VITRY SUR SEINE, les pièces relatives à la construction de l'ensemble immobilier dénommé "HORIZON", savoir :

**I - Permis de construire : copie de l'intégralité du dossier, savoir :**

- arrêté de Permis de construire délivré par Monsieur le Maire de la Commune de VITRY SUR SEINE, au profit de la société SA FERREAL, le 29 mai 2012, sous le numéro PC 094 081 12 00026
- annexes audit arrêté, savoir :
  - . demande de permis de construire en date du 28 février 2012
  - . récépissé du dépôt de la demande de permis de construire en date du 29 février 2012.
  - courriers de la Brigade des Sapeurs Pompiers de PARIS en date des 13 avril et 12 juin 2012 proposant d'appliquer les dispositions de l'arrêt du 31 janvier 1986 relatif à la protection contre l'incendie des bâtiments d'habitation et de réaliser en complément les prescriptions énoncées dans le courrier du 12 juin 2012.
  - courrier d'Electricité Réseau Distribution France (ERDF) en date du 2 mai 2012.
  - note de calculs du bassin de régulation établie par la Société LMP Conseils, sise à VILLEJUIF, 11-17 Avenue de l'Epi d'Or en date de février 2012.
  - étude de faisabilité des approvisionnements en énergie établie par la Société KEREXPERT, sise à MAISONS LAFFITTE, 37 rue d'Achères en date du 28 février 2012.
  - notice architecturale établie par Gaëtan LE PENHUEL, Architecte sis à PARIS (11ème arrondissement), 29 rue des Trois Bornes en date de février 2012.
  - notice d'accessibilité des personnes handicapées établie par Gaëtan LE PENHUEL, Architecte sis à PARIS (11ème arrondissement), 29 rue des Trois Bornes en date de février 2012.
  - notice de sécurité établie par Gaëtan LE PENHUEL, Architecte sis à PARIS (11ème arrondissement), 29 rue des Trois Bornes en date de février 2012.
- plan Pc 1 – plan de situation du terrain en format A3 en date de février 2012,
- plan Pc 2 – plan masse à l'échelle 1/500ème en date de février 2012,
- plan Pc 3.a – plan de coupe AA à l'échelle 1/200ème en date de février 2012,
- plan Pc 3.b – plan de coupe BB à l'échelle 1/200ème en date de février 2012,
- plan Pc 3.c – plan de coupe CC à l'échelle 1/200ème en date de février 2012,
- plan Pc 3.d – plan de coupe DD à l'échelle 1/200ème en date de février 2012,
- Pc 5.1 – plan des toitures à l'échelle 1/200èmes en date de février 2012,
- Pc 5.2 – plan façades ouest et nord à l'échelle 1/200èmes en date de février 2012,
- Pc 5.3 – plan façades est et sud à l'échelle 1/200èmes en date de février 2012,
- Pc 5.4 – plan façades faille nord à l'échelle 1/200èmes en date de février 2012,
- plan Pc 6.a – perspective du projet en format A3 en date de février 2012,
- plan Pc 6.b – perspective du projet en format A3 en date de février 2012,
- plan Pc 6.c – perspective du projet en format A3 en date de février 2012,
- plan Pc 7 – photographie du terrain dans son environnement proche en format A3 en date de février 2012,
- plan Pc 8 – photographie du terrain dans son environnement lointain en format A3 en date de février 2012,
- Pc 40 – plan de desserte pompiers à l'échelle 1/350èmes en date de février 2012,
- plan parking R-1 à l'échelle 1/200èmes en date de février 2012,
- plan parking R-2 à l'échelle 1/200èmes en date de février 2012,
- plan rez-de-chaussée à l'échelle 1/200èmes en date de février 2012,
- plan R+1 à l'échelle 1/200èmes en date de février 2012,

- plan R+2 à l'échelle 1/200èmes en date de février 2012,
- plan R+3 à l'échelle 1/200èmes en date de février 2012,
- plan R+4 à l'échelle 1/200èmes en date de février 2012,
- plan R+5 à l'échelle 1/200èmes en date de février 2012,
- plan de raccordement aux réseaux en format A3 en date de février 2012,
- Pc 32 – plan topographique du macrolot 4 et plan de division du terrain à l'échelle 1/500èmes en date de février 2012,

## **II – Constats d'affichage du permis de construire**

- original du procès-verbal de constat d'affichage sur le terrain dressé par Monsieur Philippe RIGAUD, Clerc habilité de la société civile Professionnelle, titulaire d'un office d'Huissiers de Justice "Michel MARTIN - Elisabeth FITOUSSI" dont le siège est à CHARENTON-LE-PONT (94220), 3 rue Marty, en date du 5 juin 2012,

- original du procès-verbal de constat d'affichage sur le terrain dressé par Monsieur Philippe RIGAUD, Clerc habilité de la société civile Professionnelle, titulaire d'un office d'Huissiers de Justice "Michel MARTIN - Elisabeth FITOUSSI" dont le siège est à CHARENTON-LE-PONT (94220), 3 rue Marty, en date du 5 juillet 2012,

- original du procès-verbal de constat d'affichage sur le terrain dressé par Monsieur Michel MARTIN, Huissier de Justice associé, membre de la société civile Professionnelle, titulaire d'un office d'Huissiers de Justice "Michel MARTIN - Elisabeth FITOUSSI" dont le siège est à CHARENTON-LE-PONT (94220), 3 rue Marty, en date du 7 août 2012,

## **III – Caractère définitif du permis de construire numéro PC 094 081 12 00026**

Monsieur le Maire de VITRY SUR SEINE ne délivrant plus d'attestation de non recours et non retrait, attestation non prévue par la réglementation en vigueur, le représentant de la Société dénommée " SA FERREAL" déclare n'avoir reçu aucun recours de tiers, et n'avoir eu connaissance d'aucun retrait exercé par Monsieur le Préfet pour le permis numéro PC 094 081 12 00026

## **IV – Transfert du permis de construire : copie de l'intégralité du dossier, savoir :**

- arrêté de transfert de permis de construire délivré par Monsieur le Maire de la Commune de VITRY SUR SEINE, au profit de la société SCI VITRY SUR SEINE BALZAC LOT 3B, le 5 septembre 2012, sous le numéro PC 094 081 12 00026 01.
- . demande de transfert de permis de construire en date du 11 juillet 2012
- . récépissé du dépôt de la demande de permis de construire en date 19 juillet 2012.
- . courrier du bénéficiaire du permis de construire initial donnant son accord pour le transfert dudit permis en date du 3 juillet 2012.

## **V – Constats d'affichage du transfert de permis de construire**

- copie du procès-verbal de constat d'affichage sur le terrain dressé par Monsieur Michel MARTIN, Huissier de Justice associé, membre de la société civile Professionnelle, titulaire d'un office d'Huissiers de Justice "Michel MARTIN - Elisabeth FITOUSSI" dont le siège est à CHARENTON-LE-PONT (94220), 3 rue Marty, en date du 14 septembre 2012,

- copie du procès-verbal de constat d'affichage sur le terrain dressé par Monsieur Michel MARTIN, Huissier de Justice associé, membre de la société civile Professionnelle, titulaire d'un office d'Huissiers de Justice "Michel MARTIN - Elisabeth FITOUSSI" dont le siège est à CHARENTON-LE-PONT (94220), 3 rue Marty, en date du 15 octobre 2012,

- copie du procès-verbal de constat d'affichage sur le terrain dressé par Monsieur Michel MARTIN, Huissier de Justice associé, membre de la société civile Professionnelle, titulaire d'un office d'Huissiers de Justice "Michel MARTIN - Elisabeth FITOUSSI" dont le siège est à CHARENTON-LE-PONT (94220), 3 rue Marty, en date du 14 novembre 2012,

#### **VI – Caractère définitif du permis de construire numéro PC 094 081 12 00026 01**

Monsieur le Maire de VITRY SUR SEINE ne délivrant plus d'attestation de non recours et non retrait, attestation non prévue par la réglementation en vigueur, le représentant de la SCI VITRY SUR SEINE BALZAC LOT 3B déclare n'avoir reçu aucun recours de tiers, et n'avoir eu connaissance d'aucun retrait exercé par Monsieur le Préfet pour le permis numéro PC 094 081 12 00026 01.

#### **VII – Etudes de sols**

- **Diagnostic de pollution des sols numéro IC 120042** établi par la société IDDEA – Groupe JEI, sise à OLIVET (45160), 123 G rue de la Juine, le 5 mars 2012,

- **Diagnostic d'estimation des Niveaux des Plus Hautes Eaux numéro GEA 120019** établi par la société GEOTHER, sise à NATNTERRE (92000), 2/20 rue Salvador Allende le 5 juin 2012,

- **Rapport Géotechnique d'avant projet – Mission G 12 numéro TEA120042** établi par la société TECHNOSOL, sise à BALLAINVILLIERS (91160), Route de la Grange aux cercles, le 26 mars 2012,

#### **VIII – La garantie financière d'achèvement**

- Garantie financière d'achèvement délivrée par le CREDIT AGRICOLE CORPORATE AND INVESTISSEMENT BANK dont le siège est à PARIS LA DEFENSE Cedex (92920); 9 Quai du Président Paul Doumer en date du 14 novembre 2012

#### **IX – Assurances construction**

- original de l'attestation d'assurance multirisques chantier / dommages-ouvrage et constructeur non réalisateur n° 445 749 7653 176, par la société SAGENA, dont le siège est à MARCQ EN BAROEUL (59846), 26 Boulevard Clémenceau, certifiant que la société SCI VITRY SUR SEINE BALZAC LOT 3B s'est dûment acquittée du paiement de la prime due au titre du contrat d'assurances DOMMAGES OUVRAGE / CONSTRUCTEUR NON REALISATEUR / Tous risques Chantier le 7 décembre 2012,

#### **X – Notice descriptive**

- Original de la notice descriptive des éléments d'équipement des logements collectifs en date du 4 décembre 2012.

#### **XI – Statuts de la société SCI VITRY SUR SEINE BALZAC LOT 3B**

- Une copie des statuts à jour de la société VITRY SUR SEINE BALZAC LOT 3B

#### **XII – Pouvoirs**

- Une procuration sous seing privé en date à PARIS LA DEFENSE du 19 décembre 2012 donnée par Monsieur Jean-Philippe RUGGIERI, Co-Gérant de la

Société dénommée "NEXITY REGIONS II", domicilié à PARIS LA DEFENSE (Hauts de Seine) Tour Initiale, 1, Terrasse Bellini, TSA 48200- 92919 PARIS LA DEFENSE CEDEX donnant notamment pouvoirs à Monsieur Madame Evelyne FLACHER, Directeur opérationnel, Monsieur David BOUCHER, Directeur de Programmes et à tout clerc de la société civile professionnelle dénommée en tête des présentes, à l'effet de régulariser les ventes en état futur d'achèvement des lots dépendant dudit ensemble immobilier à édifier.

### PLANS

La division et la description de l'ensemble immobilier ci-dessus désigné, résultent aussi d'une série de plans en date de décembre 2012 annexés aux présentes dressés par Gaétan Le Penhuel – Architectes, sis à PARIS (11ème arrondissement), 29 rue des trois bornes et aménagés pour la copropriété par la SELAS GEOPERSPECTIVES, Cabinet de Géomètres-Experts Fonciers, sis à PARIS (11ème arrondissement), 10 Boulevard Jourdan, savoir :

- plan masse de la copropriété,
- plan de toiture,
- plan du rez-de-chaussée,
- plan du premier étage,
- plan du deuxième étage
- plan du troisième étage
- plan du quatrième étage
- plan du cinquième étage
- plan du premier sous-sol
- plan du second sous-sol

### PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

Le Notaire informe des dispositions de l'article L 514-20 du Code de l'environnement ci-après relatées :

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

*Si le vendeur est l'exploitant de l'installation, il indique également par écrit à l'acheteur si son activité a entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives. L'acte de vente atteste de l'accomplissement de cette formalité. A défaut, l'acheteur a le choix de poursuivre la résolution de la vente ou de se faire restituer une partie du prix ; il peut aussi demander la remise en état du site aux frais du vendeur, lorsque le coût de cette remise en état ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente. »*

En outre, le notaire soussigné rappelle qu'il convient également de s'intéresser à la question du traitement des terres qui seront excavées. Elles deviennent alors des meubles et, si elles sont polluées, seront soumises à la réglementation des déchets. Elles devront, à ce titre, faire l'objet d'une évacuation dans une décharge de catégorie 1, 2 ou 3 selon leur degré de pollution (loi n° 75-633 du 15 Juillet 1975 et loi n° 92-646 du 13 Juillet 1992 relative à l'élimination des déchets).

Le requérant déclare :

- ne pas avoir personnellement exploité une installation soumise à autorisation sur les lieux objet des présentes ;
- ne pas connaître l'existence de déchets considérés comme abandonnés au sens de l'article 3 de la loi n° 75-633 du 15 Juillet 1975 ;
- qu'à sa connaissance l'activité exercée n'a pas entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives visées par l'article L 514-20 du Code de l'environnement ;
- qu'il n'a jamais été déposé ni utilisé sur le terrain ou enfoui dans celui-ci de déchets ou substances quelconques telles que, par exemple, amiante,



polychlorobiphényles, polychloroterphényles directement ou dans des appareils ou installations pouvant entraîner des dangers ou inconvénients pour la santé de l'environnement ;

- qu'il n'a jamais été exercé sur les lieux dont il s'agit ou les lieux voisins d'activités entraînant des dangers ou inconvénients pour la santé de l'environnement (air, eaux superficielles ou souterraines, sols ou sous-sols par exemple), notamment celles visées par la loi n° 76-663 du 19 Juillet 1976 relative aux installations classées pour la protection de l'environnement ;

- qu'il n'a pas reçu de l'administration, sur le fondement de l'article 1<sup>er</sup> de la loi n° 76-663 sus visée, en sa qualité de « détenteur », aucune injonction de faire des travaux de remise en état ;

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

- qu'il n'a pas connaissance d'incident ou accident présentant un danger pour la sécurité civile, la qualité, la conservation ou la circulation des eaux, selon les dispositions de l'article 18 de la loi sur l'eau du 3 Janvier 1972,

Sous réserve de ce qui sera dit ci-après, résultant des rapports pollution établis préalablement aux présentes, dont les conclusions sont reprises ci-dessous.

### I - Diagnostic pollution initial

Un diagnostic pollution ayant pour objet le terrain d'assiette dudit quartier « BALZAC – TOURAINE – MARONNIERS » a été délivré par la société ICF ENVIRONNEMENT à GENNEVILIERES (92635), 14 à 30 rue Alexandre, le 26 Septembre 2007.

Il résulte de ce diagnostic les conclusions ci-après littéralement retranscrites par extraits :

*« Cette première approche environnementale du quartier, dont la superficie est proche de 7 hectares, a permis, suite à une étude historique et documentaire globale, suivie d'investigations, de mettre en évidence des contaminations inégalement réparties dans les sols et eaux sur l'ensemble du quartier (...)*

*L'étude de vulnérabilité du site a permis de conclure que la nappe circulant au droit du site se trouve dans des terrains lui conférant une vulnérabilité importante. Les circulations d'eau souterraines constituent une voie de transmission des contaminations. La ressource n'est en revanche pas exploitée, elle est donc peu sensible.*

*L'étude historique et documentaire a permis de mettre en évidence qu'une grande partie du quartier Balzac a été construit au droit d'une ancienne sablière, comblée depuis la fin de l'exploitation. La partie Nord du quartier se trouvait en limite voire en dehors de l'exploitation. Les lots 4 et 5 se trouvent dans la partie qui fut le plus exploité. Le lot 3 se trouvait en bordure de site également et a été l'objet de multiples dépôts de surface.*

*Une campagne de sondages du sol a été conduite sur une semaine. Soixante et un sondages entre 3 et 6 m de profondeur ont été réalisés sur l'ensemble de la zone.*

*Les terrains constituant le sol du quartier Balzac sont des remblais de qualités diverses. Ils contiennent des concentrations en métaux lourds, pour la plupart supérieures au bruit de fond géochimique national, voire au « bruit de fond géochimique francilien ». Quelques zones ponctuelles ont montré des contaminations d'aspect (de type mâchefers) ou intrinsèquement (résultats analytiques).*

*La description des résultats lot par lot a été détaillée dans le paragraphe « recommandations ». La SEMISE souhaite rétrocéder des lots de terres non*

contaminées. Cependant, une démarche de décompte sur l'ensemble du quartier de terres excavées et des terres nécessaires pour la constitution de remblais contre voile ou autres aménagements peut s'avérer intéressante à conduire afin de réemployer au maximum les matériaux qui seraient refusés en centre de stockage de déchets inertes pour de simples raisons d'aspects.

ICF Environnement ne maîtrisant pas cette partie des négociations, un tableau présentant les volumes de terres à évacuer lot par lot en :

- . CET2 : pour les mâchefers, les concentrations en métaux lourds très supérieures au « bruit de fond géochimique francilien », les déchets non inertes au sens du décret 2006 ;

- . CET3 soumis à arrêté préfectoral, pour les déchets inertes présentant néanmoins des concentrations en métaux lourds supérieures au « bruit de fond géochimique francilien » ;

Dans le cadre des terrassements (réalisation de un ou deux niveaux de sous-sol, passage des canalisations, réalisation d'un espace vert de type gazon par défaut avec prise en compte des recommandations sanitaires) associé à une estimation des coûts. Les coûts mentionnés dans ces tableaux comprennent le transport et l'acceptation en décharge. Un tableau complémentaire prend en compte le remplacement de 50 cm de terres au droit des espaces verts.

Au vue des contaminations trouvées à ce jour au droit des différents lots, il n'est pas recommandé de réaliser d'étude de risques sanitaires.

Les eaux de la nappe souterraine ont été prélevées pour analyses. Aucune contamination par des BTEX ni COHV n'a été mise en évidence.

La concentration en métaux lourds est comparable ou en légère diminution sur la campagne de 2007 par rapport à la campagne de 2005. La suppression de remblais riches en métaux lourds au cours des aménagements futurs devrait permettre de continuer d'améliorer la qualité de l'eau au regard des concentrations en métaux lourds.

Une concentration faible (0,2-0,3 mg/l) mais nouvelle en HCT a été mesurée dans l'ensemble des ouvrages.

Au droit de Pz1, plusieurs HAP ont été mesurés, notamment le naphthalène. La concentration mesurée reste relativement faible (2,4 ug/l).

ICF Environnement recommande de conserver les piézomètres et de mettre en place un suivi au moins annuel de la qualité des eaux de la nappe, compte tenu de l'évolution croissante pour les HAP et les HCT qui s'est réalisée en 2 ans. »

**Il résulte également de ce diagnostic les conclusions suivantes, particulières au bien objet des présentes :**

" Lot 3B

A travers les sondages réalisés et au vue des résultats analytiques, aucune contamination en HCT, HAP, BTEX, COHV et métaux lourds n'a été mise en évidence sur les remblais constituant le lot 3B. Le caractère inerte des remblais a été établi au sens du décret de mars 2006.

Aucune recommandation pour la gestion environnementale des remblais n'est émise. Cependant, au vue des observations organoleptiques esquissées, ICF Environnement recommande de prêter attention à l'aspect des terres au moment du démantèlement des canalisations d'évacuation d'eau pluviales transitant à travers la parcelle.

Aucune recommandation n'est émise d'un point de vue des risques sanitaires au droit du lot 3B. "

Etant ici précisé que figure dans le Cahier des Charges de cession de terrain dont un exemplaire est demeuré joint et annexé aux présentes le diagnostic pollution en date du 26 septembre 2007. Les parties déclarent en avoir pris connaissance.

Ledit diagnostic relate en pages 8, 9 et 10 les résultats de la consultation des bases dites « BASOL » « BASIAS », laquelle a révélé l'exploitation d'installations

classées dans le quartier BALZAC, aux alentours du terrain objet des présentes. Le représentant l'ACQUEREUR déclare avoir pris parfaite connaissance de ces informations et vouloir en faire son affaire personnelle sans recours contre le vendeur ou le Notaire rédacteur des présentes.

## II – Etude de pollution des sols produite par la SCI VITRY SUR SEINE BALZAC LOT 3B

La société SCI VITRY SUR SEINE BALZAC LOT 3B a fait établir une étude de pollution des sols par la société IDDEA, dont le siège est à OLIVET (45160), 123 G rue de la Juine en date du 5 mars 2012 sous les références ID120033.

Un exemplaire de cette étude est demeuré annexé à l'acte contenant dépôt de pièces reçu par Maître Sophie DEBOSCKER, Notaire susnommé, ce jour un instant avant les présentes.

Les résultats de cette étude sont les suivants :

### "4. CONCLUSIONS ET RECOMMANDATIONS

#### 4.1. Synthèse de l'étude

A la demande et pour le compte de NEXITY IMMOBILIER RESIDENTIEL., le bureau d'études IDDEA a procédé à un diagnostic de pollution sur un terrain situé à VITRY-SUR-SEINE (94), ZAC Balzac, lot 3B. Ce diagnostic a été réalisé :

- afin d'analyser les paramètres de l'arrêté du 28 octobre 2010, relatif aux critères et procédures d'admission dans les décharges de déchets inertes et d'identifier les filières possibles d'évacuation des terres en fonction des résultats d'analyses ;
- dans le but de déterminer le niveau éventuel de pollution du terrain au regard du projet d'aménagement.

Dans le cadre de cette étude, les résultats analytiques obtenus pour les sols ont été comparés aux critères d'admissibilité dans les installations de stockage des déchets inertes (ISDI) définis par l'Arrêté du 28 octobre 2010 et pour les métaux au référentiel national des teneurs en éléments traces métalliques des sols français ASPITET ainsi qu'à la note CIRE du 3 juillet 2006.

Les observations faites lors de la campagne de sondages de février 2012 et les concentrations mesurées dans les échantillons de sol prélevés montrent :

- ✓ des anomalies organoleptiques (odeur pour S5 (0,70-1,50 m) et S6 (0,05-1,30 m)),
- ✓ l'absence d'anomalie notable des sols par les HAP, les PCB, les COHV et les BTEX,
- ✓ des teneurs en cuivre et mercure n'entrant pas dans la gamme de valeurs couramment observées dans le cas de sols « ordinaires » fournies par la base de données ASPITET ainsi que celles fournies par la note CIRE du 3 juillet 2006 pour l'échantillon S3 (0-1,5)
- ✓ des anomalies en HCT au droit du sondage S5 entre la surface et 1,50 m de profondeur,
- ✓ des tests lixiviation révélant des teneurs non conformes aux critères de l'arrêté du 28 octobre 2010 pour l'acceptation des terres en installation de stockage de déchets inertes (ou CET 3) pour la moitié des échantillons analysés.

#### 4.2. Recommandations

Le diagnostic environnemental des sols réalisé a pour but de caractériser le terrain dans son ensemble, sans définir le risque lié aux éventuelles contaminations découvertes, ni de délimiter précisément l'étendue de celles-ci.

[...]

Au vue des concentrations résiduelles mesurées à la base du niveau de sous-sol mesuré des bâtiments, nous n'émettrons aucune recommandation particulière à ce sujet.

Dans le cadre de l'aménagement du site (création de logements dans 3 bâtiments R+3 à R+5 avec deux niveaux de sous-sol), les observations in situ et les analyses de sol effectuées montrent que pour les sols du site, les critères d'acceptation en installation de stockage de déchets inertes (ISDI/classe 3) de l'Arrêté du 28 octobre 2010 ne sont pas respectés :

- au droit du sondage S2 en raison d'anomalies sur matière lixiviable en métaux (antimoine) en profondeur (de 3,5 à 5,5 m) ;
- au droit des sondages S4 et S6 en raison d'anomalies sur matière lixiviable en métaux (antimoine) jusqu'à 1,5 m de profondeur ;
- au droit du sondage S1 en raison d'anomalies sur matière lixiviable en sulfates et métaux (antimoine) jusqu'à 1,5 m de profondeur ;
- au droit du sondage S5 en raison d'anomalies sur matière brute en HCT et sur matière lixiviable en fluorures, fraction soluble, sulfates et métaux (antimoine) jusqu'à 1,5 m de profondeur.

Suite à ces constatations et dans le cas d'éventuelles excavations et évacuations des remblais hors du site et sans tri préalable, une évacuation des terres en installation de stockage de déchets non dangereux (ISDND/Classe 2) ou biocentre est à envisager au droit des sondages S1, S4, S5 et S6 (zone du futur niveau de sous-sol) jusqu'à 1,5 m de profondeur.

Jusqu'à 1,5 m de profondeur, les terres au droit du sondage S2 respectent les critères d'acceptation en installation de stockage de déchets inertes (ISDI/classe 3) de l'Arrêté du 28 octobre 2010.

Pour des excavations plus en profondeur, les critères d'acceptation en installation de stockage de déchets inertes (ISDI/classe 3) de l'Arrêté du 28 octobre 2010 sont respectés au droit du site à l'exception du sondage S2 (entre 3,5 et 5,5 m de profondeur).

Nous restons à la disposition du maître d'ouvrage pour lui fournir tout renseignement complémentaire qu'il pourrait juger utile concernant les résultats et les conclusions de notre étude, ainsi que pour lui proposer une mission complémentaire pour la suite du projet.

### **ETUDE SUR LE NIVEAU DES PLUS HAUTES EAUX**

La société SCI VITRY SUR SEINE BALZAC LOT 3B a fait établir une étude sur l'estimation des niveaux des plus hautes eaux par la société GEOTHER, sise à NANTERRE (92000), 2/20 rue Salvador Allende en date du 5 juin 2012

Un exemplaire de cette étude est demeuré annexé à l'acte contenant dépôt de pièces reçu par Maître Sophie DEBOSCKER, Notaire susnommé, ce jour un instant avant les présentes.

Les conclusions de cette étude sont reprises ci-après :

#### **" 5 CONCLUSION**

Dans le cadre de l'opération Balzac Touraine Marronnier, NEXITY IMMOBILIER RESIDENTIEL prévoit la construction d'un immeuble de logements collectifs de type R+5 sur 2 niveaux de sous-sol au droit du lot 3B au 106, rue du Général Malleret Joinville à Vitry-sur-Seine (94). Dans le cadre de ce projet NEXITY IMMOBILIER RESIDENTIEL (SCI VITRY SUR SEINE BALZAC LOT 3B) a mandaté GEOTHER afin de réaliser une étude hydrogéologique qui doit permettre de définir les niveaux des plus hautes eaux de la nappe d'eau souterraine au droit du projet et prévoir ainsi d'éventuelles dispositions de lutte contre les remontées de nappe.

D'après les informations fournies par le maître d'ouvrage, les cotes des niveaux bas du projet sont les suivantes :

- Cote du rez-de-chaussée : + 38,25 m NGF
- Cote du niveau fini du 1<sup>er</sup> niveau de sous-sol : entre +35,35 m NGF et +35,85 m NGF
- Cote du niveau fini du 2<sup>ème</sup> niveau de sous-sol : entre +32,85 m NGF et +33,35 m NGF

La nappe du complexe Alluvions/Saint-Ouen est la seule nappe concernée par le projet. D'après les mesures piézométriques réalisées au droit des piézomètres SP1 et SP4, le niveau de cette nappe retenu au droit du projet est de +31,42 m NGF (mesure du 31/05/2012), soit :

$$EB = 31,42 \text{ m NGF}$$

Sous réserve d'une situation piézométrique similaire à celle du 31 mai 2012, les travaux de terrassement des deux niveaux de sous-sol pourraient se dérouler sans recourir à un rabattement de nappe.

Les battements saisonniers de la nappe au droit du projet ont été évalués à 0,51 m à partir du piézomètre CRE14 suivi par le Conseil Général du Val-de-Marne à environ 3 km du projet dans un contexte hydrogéologique assez similaire à celui du projet, soit :

$$BS = 0,51 \text{ m}$$

Les données bibliographiques recueillies aux alentours du projet font état d'une valeur médiane de transmissivité des alluvions de  $9,6 \cdot 10^{-3} \text{ m}^2/\text{s}$  et une valeur médiane de perméabilité de  $1,7 \cdot 10^{-3} \text{ m/s}$ .

Ces paramètres ont permis d'évaluer l'influence d'une onde de crue de Seine sur le niveau de la nappe au droit du projet selon la récurrence des crues de Seine :

$$\begin{aligned} CR1/10 &= 0,82\text{m} \\ CR1/50 &= 1,24\text{m} \\ CR1/100 &= 1,66\text{m} \end{aligned}$$

Concernant les prélèvements sur nappe, l'enquête de terrain n'a pas mis en évidence de prélèvements sur nappe au droit des sous-sols proches du projet. Néanmoins, si on considère un arrêt total des éventuels prélèvements non identifiés à ce jour, la remontée de nappe atteindrait 0,33 m par rapport à la situation piézométrique du 31 mai 2012, soit :

$$AP = 0,33 \text{ m}$$

Ainsi, le niveau des plus hautes eaux de la nappe du Saint-Ouen au droit du projet atteint la cote suivante :

$$\begin{aligned} EH \text{ (crue décennale)} &= +33,08 \text{ m NGF} \\ NPHE \text{ (crue cinquantennale)} &= +33,50 \text{ m NGF} \\ EE \text{ (crue centennale)} &= +33,92 \text{ m NGF} \end{aligned}$$

En phase d'exploitation du bâtiment, le niveau des plus hautes eaux de la nappe du complexe Alluvions/Saint-Ouen met en évidence une hauteur de submersion du 2<sup>nd</sup> niveau de sous-sol (prévu entre +32,85 m NGF et +33,35 m NGF) par l'eau de nappe allant de 0,33 m dans le cas d'une crue décennale à 1,07 m dans le cas d'une crue centennale."

## ETUDE GEOTECHNIQUE

La société SCI VITRY SUR SEINE BALZAC LOT 3B a fait établir une étude géotechnique d'avant-projet par la société TECHNOSOL, sise à BALLAINVILLIERS (91160), Route de la Grange aux Cercles.

Un exemplaire de cette étude est demeuré annexé à l'acte contenant dépôt de pièces reçu par Maître Sophie DEBOSCKER, Notaire susnommé, ce jour un instant avant les présentes.

Les conclusions de cette étude sont reprises ci-après :

### 7. CONCLUSIONS - RECOMMANDATIONS

#### 7.1 Contexte géotechnique

*Les sondages de reconnaissance de sols réalisés en mars 2012 sur le site ont recoupé les terrains suivants :*

- **des remblais** de comblement des anciennes ballastières, décomprimés ou très lâches qui atteignent en SP1 à SP3 et en SP5 7,5 m à 9,3 m de profondeur avec une cote basse d'exploitation qui varie entre les cotes 31,5 m NGF et 29 m NGF au droit des sondages de reconnaissance ;
- **des remblais** de moindre puissance en SP4 (3,5 m) qui peuvent correspondre à une zone non exploitée mais remaniée par d'anciens aménagements du site et dont la base atteint la cote 35 m NGF. Ces sols anthropiques apparaissent également peu compacts.
- **des Alluvions anciennes** en reliquat ou non exploitées jusqu'à la profondeur de 10 m à 10,5 m, soit jusqu'aux cotes 28,5 m NGF à +27,5 m NGF ;
- des faciès argileux ou argilo-sableux grisâtres pouvant correspondre à un dépôt résiduel d'eboulis (ou bien à des Marnes et Sables Infragypseux) de compacité médiocre à moyenne recoupés sur environ 3 m d'épaisseur sous les alluvions avec une base située vers 13 / 13,5 m de profondeur, soit vers la cote 25,7 et 25 m NGF ;
- le substratum local (faciès calcaire et marno-calcaire plus ou moins sableux grisâtre à beige et marron clair) rattaché à la formation du Saint-Ouen, de compacité très élevée, observé dès 13 / 13,5 m de profondeur par rapport au terrain actuel et jusqu'en pied de sondage, soit 20 à 25 m, cotes 18,2 m NGF à 13,1 m NGF.

#### 7.2 Contexte hydrogéologique

La nappe est recelée dans les alluvions et les remblais de comblement de carrière. Celle-ci se situe grosso-modo vers 9 m de profondeur en période de Retenue Normale de la Seine (étiage au droit du site - cote 29,65 m NGF) et peut remonter vers 3 m de profondeur en cas de crue exceptionnelle de fréquence centennale (cote 35,5 m NGF).

#### 7.3 Etude des fondations pour l'immeuble de logements collectifs R+5

##### 7.3.1 Orientation sur le choix des fondations et du sol bas du projet

Compte tenu du contexte géotechnique évoqué précédemment (remblais hétérogènes et peu compacts sur 7,5 à 9,5 m d'épaisseur, il conviendra de s'orienter pour les fondations du projet sur un système de fondations profondes par pieux.

Ces fondations spéciales recouperont les remblais de carrière, le reliquat d'alluvions anciennes non exploitées puis les faciès argileux en éboulis et seront ancrées de 1 m minimum dans l'horizon des marnes et calcaires compacts du Saint Ouen (substratum local) atteint à partir de 13 m de profondeur par rapport au terrain actuel en SP1, SP2, SP3 et SP5 et à partir de 13,5 m en SP4, soit respectivement aux cotes 25,5 m NGF à 25 m NGF.

Dans ces conditions la fiche minimale des pieux sera descendue entre 14 et 14,5 m de profondeur par rapport au terrain actuel, soit entre les cotes 24,5 et 24 m NGF.

La fiche des pieux sera adaptée à aux descentes de charges à reprendre ponctuellement sous les appuis de la structure.

Ces pieux pourront être de type foré béton ou foré à la tarière creuse avec enregistrement des paramètres de foration (équivalent des pieux forés injectés faible pression).

### 7.3.2 Paramètres de prédimensionnement des fondations

Dans ces conditions, la capacité portante aux ELS, Q, d'un pieu foré est déterminée à partir des expressions suivantes :

$$Q = \frac{(Q_{pl} + Q_{sl})}{2} \quad Q_{pl} : \text{résistance de pointe et } Q_{sl} : \text{frottement latéral}$$

$$Q = \frac{1}{3} \frac{\pi D^2}{4} \cdot k_p \cdot p_e^* + \frac{1}{2} \pi D \sum q_{si} h_i$$

#### Paramètres de pointe :

$K_p$  (facteur de portance dépendant du rapport entre l'encastrement équivalent et le diamètre de pieu  $H_e/D$ )

$K_p = 1,6$  (pour un ancrage équivalent supérieur à 4 diamètres  $H_e/D > 4$ )

$P_e^* = 3$  MPa dans les marnes et calcaires compacts

Dans le cas présent, nous retiendrons pour des pieux forés simples à partir du profil moyen déduit de l'ensemble des sondages:

Paramètres de frottement latéral unitaire limite pour des pieux forés simples (par rapport à la cote d'arasé du sous-sol):

$q_{s1} = 0,00$  MPa de cote d'arasé du sous-sol à 29 m NGF dans les remblais,

$q_{s2} = 0,08$  MPa de 29 m à 28 m NGF dans les Alluvions anciennes (courbe A),

$q_{s3} = 0,035$  MPa de 28 m à 25 m NGF dans argiles moyennement consistante (courbe Abis).

$q_{s4} = 0,15$  MPa de 25 m à 13 m NGF dans les marnes et calcaires très compactes (courbe C).

Dans le cas présent, nous retiendrons pour des pieux forés à la tarière creuse avec enregistrement des paramètres de forage à partir à partir du profil moyen déduit de l'ensemble des sondages:

Paramètres de frottement latéral unitaire limite pour des pieux à la tarière creuse avec enregistrement des paramètres de foration (par rapport à la cote +92,5 m NGF):

$q_{s1} = 0,00$  MPa de cote d'arasé du sous-sol à 29 m NGF dans les remblais,

$q_{s2} = 0,12$  MPa de 29 m à 28 m NGF dans les Alluvions anciennes (courbe B),

$q_{s3} = 0,08$  MPa de 28 m à 25 m NGF dans argiles moyennement consistante (courbe A).

$q_{s4} = 0,20$  MPa de 25 m à 13 m NGF dans les marnes et calcaires très compactes (courbe E).

Ces paramètres de dimensionnement seront adaptés en fonction du type de pieu mis en oeuvre.

Ceux-ci respecteront le DTU13-2 des fondations profondes et/ou les cahiers des charges spécifiques validés par les bureaux de contrôle.

### 7.3.3 Capacités portantes des pieux

A titre indicatif, le calcul, selon le DTU 13.2, des capacités portantes aux ELS pour des pieux forés simple avec enregistrement des paramètres de foration, de diamètre 600, 700 et 800 mm descendus à la cote 21 m NGF dans les marnes et calcaires du Saint-Ouen très compacts aboutit aux résultats suivants :

Longueur des pieux / TA moyen à +38,25 m NGF	: ~19 m (5,75 m d'ancrage dans Saint Ouen)		
Cote d'assise	19,25 m NGF		
$\phi$ (mm)	600	700	800
Q (MW)	1,41	1,76	2,12
$\sigma_b$ (MPa)	5,00	4,59	4,22

$K_p = 1,6$   
 $1MN = 1001$   
 $\sigma_b$  est la contrainte moyenne du béton (en général 5 MPa).

A titre indicatif, le calcul, selon le DTU 13.2, des capacités portantes aux ELS pour des pieux forés à la tarière creuse avec enregistrement des paramètres de foration, de diamètre 500, 600 et 700 mm descendus à la cote 21,9 m NGF dans les marnes et calcaires du Saint-Ouen très compacts aboutit aux résultats suivants :

Longueur des pieux / TA moyen à +38,25 m NGF	: ~16,35 m (3 m d'ancrage dans Saint Ouen)		
Cote d'assise	21,9 m NGF		
$\phi$ (mm)	500	600	700
Q (MN)	1,08	1,37	1,69
$\sigma_b$ (MPa)	5,50	4,86	4,40

$K_p = 1,6$   
 $1MN = 1001$   
 $\sigma_b$  est la contrainte moyenne du béton (en général 5,5 MPa).

A titre indicatif, le calcul, selon le DTU 13.2, des capacités portantes aux ELS pour des pieux forés à la tarière creuse avec enregistrement des paramètres de foration, de diamètre 600, 700 et 800 mm descendus à la cote 20,9 m NGF dans les marnes et calcaires du Saint-Ouen très compacts aboutit aux résultats suivants :

Longueur des pieux / TA moyen à +38,25 m NGF	: ~17,35 m (4 m d'ancrage dans Saint Ouen)		
Cote d'assise	20,9 m NGF		
$\phi$ (mm)	600	700	800
Q (MN)	1,56	1,91	2,28
$\sigma_b$ (MPa)	5,50	4,97	4,55

$K_p = 1,6$   
 $1MN = 100t$   
 $\sigma_b$  est la contrainte moyenne du béton (en général 5,5 MPa).



### 7.3.4 Sujétions d'exécution des pieux.

Les pieux seront réalisés selon les règles de l'Art par une entreprise spécialisée en fondations profondes. Leur exécution sera conforme au OTU 13.2.

La mise en œuvre d'une solution de fondation par pieux forés implique les sujétions suivantes :

- une plate-forme provisoire de chantier sera nécessaire pour permettre l'évolution de la foreuse. La stabilité de cette plate-forme devra être assurée,
- l'entreprise mettra en œuvre un matériel adapté lui permettant d'atteindre les profondeurs minimales requises, notamment pour la traversée des passages indurés ou de blocs au sein des remblais, des alluvions anciennes (blocs de calcin ou poudingue par exemple) et pour l'ancrage requis dans le substratum marno-calcaire servant d'ancrage pour les fondations. Ceci pourra nécessiter des dispositions spécifiques d'exécution (trépannage...).
- Si les pieux sont soumis à des efforts horizontaux ils devront être armés en conséquence.
- En l'absence de mesure d'agressivité des sols sur les bétons, les fondations et toutes les structures enterrées seront réalisées à l'aide d'un béton confectionné avec du ciment résistant aux sols agressifs dont la classe d'exposition à retenir est au minimum XA2.

Des analyses spécifiques sont en cours sur les sols afin d'apprécier le degré d'agressivité des remblais du site vis-à-vis des sulfates pour la composition du ciment qui permettront peut être de passer à un béton de classe d'agressivité plus faible.

- le bétonnage des pieux forés simples se fera à la goulotte ou au tube plongeur, ce qui permettra de contrôler le niveau de la base des pieux,

- des surconsommations de béton sont possibles au sein des remblais.

#### Remarque :

Les fondations par pieux de l'ancien immeuble R+8 n'ont pas été purgées. Celles-ci seront rencontrées sous la base des anciennes caves du bâtiment démolies.

Si ces pieux ne sont pas arrachés ni réutilisés, ils seront au minimum recépés de 0,5 m sous l'arase de terrassement du ou des niveaux de sous-sols projetés afin d'éviter les phénomènes de points durs sur la dalle basse du projet.

L'implantation des nouvelles fondations spéciales devra tenir compte du positionnement des pieux existants afin d'éviter toute interférence.

Si l'on souhaite réutiliser une partie des pieux existants pour le projet, il conviendra de vérifier pour ces derniers leur intégrité (essai d'impédance) notamment après recépage mais également reconnaître leur diamètre, leur fiche et l'ancrage dans le substratum afin d'estimer leur capacité portante (dégarnissage de la tête de pieux, forage équipé pour essai de sismique parallèle voire carottage pour traverser ces derniers si ceux-ci sont d'un diamètre conséquent).

Ces investigations et l'étude de projet pour la réutilisation éventuelles des pieux pourront être effectuées une fois le 1<sup>er</sup> niveau de sous-sol décaissé dans le cadre d'une mission de type G2).

## 7.4 Terrassement, talutage et soutènement

### 7.4.1 Conditions d'extraction, mise hors d'eau

Dans le cas d'un seul niveau de sous-sol vers -3 m (cote 35 m NGF), les terrassements en déblai seront effectués dans les remblais et ne recouperont pas la

nappe excepté en cas de crue centennale, mais dans ce cas là les travaux seront arrêtés. Ils pourront être réalisés avec une pelle mécanique classique à godet.

Dans le cas de deux niveaux de sous-sol vers -6 m (cote 32 m NGF), les terrassements en déblai seront effectués dans les remblais (voire localement dans les zones non exploitées comme en SP4 dans les alluvions anciennes). Ils ne recouperont pas la nappe si les travaux sont réalisés en dehors des périodes de crue de la Seine (décennale et crue plus intense).

Ils pourront être réalisés avec une pelle mécanique puissante à godet.

On aura recours à des engins désagrégateurs de type BRH pour purger les vestiges enterrés et recéper la partie supérieure des fondations existantes (pieux).

Pour des conditions normales d'intervention (hors crue), il sera nécessaire d'évacuer uniquement les circulations d'eaux superficielles de ruissellement et de percolation pouvant se produire en période pluvieuse prolongée (collecte en pied de fouille et évacuation vers un exutoire efficace).

#### **7.4.2 Conditions Talutage et soutènement**

##### **Pour un projet avec un niveau de sous-sol :**

Ceci conduira à l'exécution d'une fouille d'environ 3 m de profondeur.

On pourra s'orienter sur un talutage sur les cotés du projet où le recul est suffisant et en l'absence de surcharges en tête de talus. Ce sera le cas en partie centrale de l'îlot en pleine terre (infrastructures et superstructures du projet s'inscrivant en U). La pente des talus établie dans les remblais ne devra pas excéder 1 en vertical pour 2 en horizontal.

Sur les cotés du projet où le recul est insuffisant ou situés en limites de propriété, il sera nécessaire de prévoir un ouvrage de soutènement qui pourra servir de voile définitif pour le projet et qui permettra de terrasser à la verticale tout en assurant la stabilité des avoisinants.

On pourra envisager un terrassement et des voiles exécutés par passes alternées courtes butonnés soigneusement sur des banquettes inversées puis fondés en fond de fouille par semelles dans les remblais. La dimension des semelles d'appui des butons sera adaptée à la portance très médiocre des remblais de comblement de carrière servant de sol d'assise pour le butons.

##### **Pour un projet avec deux niveaux de sous-sol :**

Ceci conduira à l'exécution d'une fouille d'environ 6 m de profondeur qui recoupera intégralement les remblais dans l'emprise de la carrière et les alluvions anciennes en dehors. Il sera nécessaire de prévoir un ouvrage de soutènement sur tout le pourtour du projet qui pourra servir de voile définitif pour le projet et qui sera associé à un dispositif de rabatement de la nappe.

On pourra envisager :

- soit un terrassement et des voiles exécutés par passes alternées courtes butonnés soigneusement sur des banquettes inversées puis fondés en fond de fouille par semelles sur gros béton ancrées dans les alluvions anciennes (gros béton descendu vers 1,7 m de profondeur par rapport au fond de fouille en SP1, SP3 et SP5 et vers 0,5 m en SP4 (où les alluvions anciennes ont présentes dès 3,5 m de profondeur -hors carrière) ;

Ponctuellement (comme en SP2) la trop grande profondeur des alluvions anciennes conduira à descendre les semelles dans les remblais d'au moins 1,5 m de profondeur par rapport au fond de fouille en SP2 en adaptant la dimension des semelles à la compacité médiocre des assises ;

La dimension des semelles d'appui des butons sera adaptée à la portance des sols d'assise. Quant cela est possible on privilégiera des solutions de butonnage horizontal plutôt qu'inclinés

- Soit une paroi berlinoise ou équivalente.

Quoi qu'il en soit, la stabilité du site en phase provisoire devra être justifiée préalablement au début des travaux et soumis à l'agrément du Bureau de Contrôle, et réalisés sous contrôle géotechnique dans le cadre d'une mission de type G4.

La paroi devra être conçue par une entreprise spécialisée qui effectuera le dimensionnement y compris les butons et évaluera les déformations prévisibles de l'ouvrage et les sujétions qui en découlent pour l'environnement du projet.

La note de calcul et le phasage des travaux devront recevoir l'agrément du Bureau de Contrôle préalablement à tous travaux.

Pour les paramètres de prédimensionnement des soutènements (caractéristiques de cisaillement et de cohésion) à court et long terme, on retiendra en première hypothèse :

**Dans les remblais**

$$C_{uu} = C' = 0 \text{ kPa}$$

$$\varphi_{uu} = \varphi' = 24^\circ$$

**Dans les Alluvions anciennes**

$$C_{uu} = C' = 0 \text{ kPa}$$

$$\varphi_{uu} = \varphi' = 35^\circ$$

**Dans les Eboulis**

$$C_{uu} = C = 0 \text{ kPa}$$

$$\varphi_{uu} = \varphi' = 28^\circ$$

**Dans les Marno-calcaires compactes**

$$C_{uu} = 40 \text{ kPa}$$

$$\varphi_{uu} = 30^\circ$$

$$C' = 25 \text{ kPa}$$

$$\varphi' = 30^\circ$$

**7.4.3 Protection définitive des sous-sols vis-à-vis de l'eau**

Le site est caractérisé par la présence d'une nappe alluviale en relation avec la Seine.

**Pour un projet avec un niveau de sous-sol**

Le sous-sol ne sera pas impacté par la nappe quelque soit la récurrence des crues si celui-ci se situe au dessus de la cote +35,5 m NGF, soit au plus profond à 2,75 m de profondeur par rapport au niveau moyen du terrain actuel. Dans le cas contraire, il sera considéré inondable vis-à-vis des Eaux Exceptionnelles (crue 1910) et des événements seront aménagées pour permettre la pénétration de l'eau et éviter tout phénomène de sous-pression.

Il conviendra de se prémunir uniquement des circulations d'eau superficielles de ruissellement et de percolation alimentées par la pluviosité en mettant en œuvre un drainage vertical en périphérie du sous-sol (par exemple au moyen

d'un Enkadrain appliqué sur les parements extérieurs des murs enterrés avec un drain collecteur à la base) relié à un exutoire efficace.

Si on accepte des traces d'humidité sur les parements intérieurs des murs du sous-sol, on pourra alternativement prévoir des barbacanes associées à des cunettes de récupération des eaux aménagées en pied de mur et raccordées également à un exutoire efficace.

#### **Pour un projet avec deux niveaux de sous-sol**

Pour 2 niveaux de sous-sol, on pourra être protégé de la crue décennale, si le niveau bas du sous-sol -2 se situe au dessus de la cote 32,7 m NGF, soit un sol bas descendu au maximum à 5,5 m de profondeur par rapport au niveau moyen du terrain actuel. Dans ces conditions, celui-ci sera déclaré inondable pour des crues plus intenses (vingtennale à centennale) et des événements et barbacanes seront prévus pour permettre son inondation et éviter toute sous-pression.

Dans le cas contraire, si le sous-sol -2 est plus profond, il conviendra de s'orienter sur une solution de cuvelage étanche et résistant aux sous-pressions hydrostatiques de la nappe. Ce cuvelage sera remonté jusqu'à la cote de protection recherchée. Nous recommandons dans ces conditions une étude NPHE afin de définir avec plus d'exactitude les fluctuations de la nappe vis-à-vis des crues de la Seine afin de vérifier la nécessité du cuvelage et sa cote de remontée.

#### **7.4.5 Sols bas du projet**

Dans le cas d'un projet sur un niveau de sous-sol, l'arase de terrassement sera descendue dans les remblais. Si ce sous-sol est à usage de caves ou de parking, on pourra envisager d'établir les dallages sur terre plein moyennant la mise en œuvre d'une couche de forme épaisse. Les charges d'exploitation des dallages seront largement inférieures au poids des terres d'origine décaissées (5 à 6 t/m<sup>2</sup>).

Cette couche de forme pourra être constituée de 30 cm minimum de grave type D2 (cf. GTR) ou tout matériau équivalent suivant le DTU 13.3.

Elle sera soigneusement compactée et isolée du sol en place par un géotextile anticontaminant et mise en œuvre après compactage du fond décaissé.

On aménagera des événements afin de palier aux phénomènes de sous-pressions hydrostatiques de la nappe en crue centennale.

La réalisation des dallages suivra les prescriptions du DTU 13.3 et ceux-ci seront en outre désolidarisés de la structure.

Dans le cas d'un projet établi sur 2 niveaux de sous-sol, si l'on s'affranchit du cuvelage, on pourra adopter les mêmes dispositions que celles proposées pour un niveau de sous-sol avec des événements.

Dans le cas où un cuvelage serait nécessaire (après établissement d'une étude NPHE) pour assurer la mise hors d'eau vis-à-vis de la cote de protection recherchée par le Maître D'ouvrage, on s'orientera sur une dalle portée dimensionnée pour résister aux sous-pressions hydrostatiques de la nappe."

## ETAT DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

Les dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'environnement sont ci-après littéralement rapportées :

*« I. - Les acquéreurs ou locataires de biens immobiliers situés dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité définies par décret en Conseil d'Etat, sont informés par le vendeur ou le bailleur de l'existence des risques visés par ce plan ou ce décret. A cet effet, un état des risques naturels et technologiques est établi à partir des informations mises à disposition par le préfet.*

*En cas de mise en vente de l'immeuble, l'état est produit dans les conditions et selon les modalités prévues aux articles L. 271-4 et L. 271-5 du code de la construction et de l'habitation.*

*II. - En cas de mise en location de l'immeuble, l'état des risques naturels et technologiques est fourni au nouveau locataire dans les conditions et selon les modalités prévues à l'article 3-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.*

*III. - Le préfet arrête la liste des communes dans lesquelles les dispositions du I et du II sont applicables ainsi que, pour chaque commune concernée, la liste des risques et des documents à prendre en compte.*

*IV. - Lorsqu'un immeuble bâti a subi un sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L. 125-2 ou de l'article L. 128-2 du code des assurances, le vendeur ou le bailleur de l'immeuble est tenu d'informer par écrit l'acquéreur ou le locataire de tout sinistre survenu pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé en application des présentes dispositions.*

*En cas de vente de l'immeuble, cette information est mentionnée dans l'acte authentique constatant la réalisation de la vente.*

*V. - En cas de non-respect des dispositions du présent article, l'acquéreur ou le locataire peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix. »*

### Plan de prévention des risques technologiques

Un plan de prévention des risques technologiques sur le territoire de la Commune de VITRY SUR SEINE autour du dépôt pétrolier « BP France » a été prescrit par arrêté préfectoral numéro 2009/1207 du 6 avril 2009.

Les risques technologiques pris en compte sont les effets thermiques et de surpression.

Le bien objet des présentes n'est pas situé dans le périmètre d'étude dudit plan.

### Plan de prévention des risques naturels prévisibles

- Un plan de prévention des risques naturels prévisibles d'inondation et coulée de boue par ruissellement en secteur urbain a été prescrit par arrêté préfectoral numéro 2001/2440 du 9 juillet 2001, l'immeuble est situé dans la zone de risque,

- Un plan de prévention des risques naturels prévisibles d'inondation de la Marne et de la Seine a été approuvé par arrêté préfectoral numéro 2007/4410 du 12 novembre 2007, l'immeuble est situé en dehors de la zone de risque,

- Un plan de prévention des risques naturels prévisibles « affaissements et effondrements de terrains » a été prescrit par arrêté préfectoral numéro 2001/2822 du 1<sup>er</sup> août 2001, l'immeuble est situé en dehors de la zone de risque.

- prévention du risque sismique suivant décrets numéros 2010-1254 et 2010-1255 du 22 octobre 2010 et arrêté du 22 octobre 2010. L'immeuble est situé en zone 1.

L'ACQUEREUR déclare s'être personnellement informé auprès des services de l'urbanisme des contraintes liées à la localisation du bien objet de la vente à l'intérieur de ce plan de protection.

En connaissance de cause, il requiert le Notaire de recevoir l'acte de vente, faisant son affaire personnelle des risques liés à la situation et le décharge de toute responsabilité quelconque à ce sujet.

#### Etat des risques

Conformément aux dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'environnement, un état des risques en date de ce jour est demeuré ci-joint et annexé après mention.

Il résulte de cet état que les biens objets des présentes sont situés en zone 1 du risque sismique, et dans le périmètre du plan de prévention contre le risque d'inondation et coulée de boue par ruissellement en secteur urbain.

L'immeuble n'a subi, à la connaissance du requérant, aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité, ainsi déclaré.

### SECTION III - ORIGINE DE PROPRIETE - SERVITUDES

#### ORIGINE DE PROPRIETE

La SCI VITRY SUR SEINE BALZAC LOT 3B est propriétaire des parcelles objets des présentes pour les avoir acquises de :

La Société dénommée **SOCIETE ANONYME IMMOBILIERE D'ECONOMIE MIXTE DE LA REGION PARISIENNE SECTEUR SUD-EST**, société anonyme à conseil d'administration au capital de 7.280.731,25 EUR, dont le siège est à VITRY-SUR-SEINE (94400), 12 Allée du Petit Tonneau, identifiée au SIREN sous le numéro 602061137 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de CRETEIL.

Suivant acte reçu par Maître Sophie DEBOSCKER, Notaire à VITRY SUR SEINE (Val-de-Marne), le 31 octobre 2012.

Cette acquisition a eu lieu moyennant un prix payé comptant et quittancé aux termes dudit acte.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au deuxième bureau des Hypothèques de CRETEIL, le 19 novembre 2012, volume 2012P, n° 8916.

#### ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

##### I – Origine commune aux deux parcelles

La Société dénommée **SOCIETE ANONYME IMMOBILIERE D'ECONOMIE MIXTE DE LA REGION PARISIENNE SECTEUR SUD-EST** était propriétaire desdites parcelles pour les avoir acquises de :

L'Etablissement dénommé : **OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE VITRY SUR SEINE**, identifié au SIREN sous le numéro 279 400 154, dont le siège est à VITRY-SUR-SEINE (94400), 4 Rue de Burnley BP 98.

Suivant acte reçu par Maître Sophie DEBOSCKER, Notaire à VITRY SUR SEINE (Val-de-Marne), le 14 décembre 2011.

Cette acquisition a eu lieu moyennant un prix payé comptant et quittancé aux termes dudit acte.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au deuxième bureau des Hypothèques de CRETEIL, le 27 décembre 2011, volume 2011P, numéro 11313.

Suivi d'une attestation rectificative dressée par Maître Sophie DEBOSCKER, susnommé, le 3 février 2012, publiée audit bureau des Hypothèques, le 9 février 2012, volume 2012P, numéro 1421.

### **I - Concernant la parcelle cadastrée section CG numéro 396**

A toutes fins utiles, il est ici rappelé que :

- la parcelle cadastrée section CG numéro 396 est issue de la division de la parcelle anciennement cadastrée section CG numéro 386 ainsi qu'il résulte du document d'arpentage dressé par Monsieur Rémi PLANTEFEVE, géomètre-expert à VITRY SUR SEINE, le 29 août 2011, sous le numéro 4872G, publié au deuxième bureau des hypothèques de CRETEIL en même temps que l'acte d'acquisition par la SEMISE, Vendeur aux présentes.

- la parcelle cadastrée section CG numéro 386 est issue de la division de la parcelle anciennement cadastrée section CG numéro 365 suivant document d'arpentage dressé par Monsieur Rémi PLANTEFEVE, géomètre-expert à VITRY SUR SEINE, le 14 décembre 2010, sous le numéro 4847 E, publié au deuxième bureau des hypothèques de CRETEIL le 26 mai 2011, volume 2011P, numéro 4904.

- la parcelle cadastrée section CG numéro 365 est issue de la division de la parcelle anciennement cadastrée section CG numéro 207 publiée au deuxième bureau des hypothèques de CRETEIL le 10 Février 2009, volume 2009P, numéro 961, et restait appartenir à l'OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE VITRY SUR SEINE après ladite division.

- la parcelle CG 207 provenait de la division de la parcelle anciennement cadastrée CG 179 publiée au même bureau les 27 Janvier et 25 Février 1970 volume 8977 numéro 4, et restait appartenir à l'OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE VITRY SUR SEINE après ladite division.

L'OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE VITRY SUR SEINE était propriétaire de la parcelle cadastrée section CG 179 pour l'avoir acquise de l'ETAT.

Suivant acte reçu par Monsieur le Préfet du Val de Marne les 13 Août et 29 Septembre 1969,

Moyennant un prix payé comptant et quittancé aux termes dudit acte.

Cet acte contient toutes les déclarations d'usage.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au deuxième bureau des hypothèques de CRETEIL le 20 Octobre 1969 volume 8816 numéro 12.

### **II - Concernant la parcelle cadastrée section CG numéro 357**

A toutes fins utiles, il est ici précisé que la parcelle cadastrée section CG numéro 356 est issue de la division de la parcelle anciennement cadastrée section CG numéro 168 suivant procès-verbal du cadastre numéro 4676L en date du 5 Mars 2009 publié au deuxième bureau des hypothèques de CRETEIL, le 6 Mars 2009, volume 2009P numéro 1515.

L'OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE VITRY SUR SEINE était propriétaire de la parcelle cadastrée section CG 168 pour l'avoir acquise avec plus grand ensemble de l'ETAT,

Suivant acte reçu par Monsieur le Préfet du Val de Marne les 21 Février et 14 Août 1975,

Moyennant un prix payé comptant et quittancé aux termes dudit acte.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au deuxième bureau des hypothèques de CRETEIL le 13 Octobre 1975 volume 2355, numéro 5.

Etant ici précisé que les parcelles cédées par l'ETAT étaient inscrites au Registre du domaine privé de l'Etat, et sont entrées suite à ces cessions, dans le patrimoine privé de l'OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE VITRY SUR SEINE.

### SERVITUDES

A ce sujet, le **VENDEUR** déclare qu'à sa connaissance, les biens sus-désignés ne sont pas grevés de servitudes autres que celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux et des titres de propriété antérieurs, et qu'ils existent deux servitudes :

- Aux termes d'un acte reçu par Monsieur le Préfet du Val de Marne, il a été constitué sur la parcelle cadastrée CG 152 au profit de la parcelle anciennement cadastrée CG 179, une servitude de prospect. Cet acte a été publié au deuxième bureau des hypothèques de CRETEIL les 18 Juin et 2 Août 1969, volume 859, numéro 5380.

- Aux termes d'un acte reçu par Monsieur le Préfet du Val de Marne, il a été constitué sur la parcelle CG 151 au profit de la parcelle anciennement cadastrée CG 179, une servitude de prospect. Cet acte a été publié au deuxième bureau des hypothèques de CRETEIL les 24 Mars et 15 Mai 1970 volume 9094 numéro 2.

### CHAPITRE II - DIVISION DE L'IMMEUBLE EN LOTS ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

L'**IMMEUBLE** sera divisé en CENT QUATRE VINGT (181) lots numérotés de UN (1) à CENT QUATRE VINGT UN (181).

La désignation des lots est établie ci-après. Elle comprend, pour chacun d'eux, l'indication des parties privatives réservées à la jouissance exclusive de leur propriétaire et une quote-part indivise des parties communes. Cette quote-part est exprimée en VINGT MILLIEMES (20.000èmes).

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

### DESIGNATION DES LOTS

#### CAGE 1 – HALL AUBE

##### Lot numéro un (1) :

Situé au rez-de-chaussée, accès par le sas 1, porte à gauche dans le hall 1,

Un appartement type T1 n° 101 comprenant :

Entrée avec placard, séjour avec coin cuisine, et salle d'eau avec water-closet.

Et les cent dix-sept /vingt millièmes (117/20000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les vingt huit /millièmes (20/1000èmes) des parties communes spéciales aux copropriétaires de la cage 1.



**Lot numéro deux (2) :**

Situé au rez-de-chaussée, accès par le sas 1, porte face dans le hall 1,

Un appartement type T3 n° 102 comprenant :

Entrée, séjour avec coin cuisine, dégagement, deux chambres dont une avec placard, salle de bains, water-closet, une terrasse et un jardin

Et les deux cent cinquante huit /vingt millièmes (258/20000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les soixante deux /millièmes (62/1000èmes) des parties communes spéciales aux copropriétaires de la cage 1.

**Lot numéro trois (3) :**

Situé au rez-de-chaussée, accès par le sas 1, 2ème porte à droite dans le hall 1,

Un appartement type T2 n° 103 comprenant :

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

Et les cent soixante trois /vingt millièmes (163/20000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les trente neuf /millièmes (39/1000èmes) des parties communes spéciales aux copropriétaires de la cage 1.

**Lot numéro quatre (4) :**

Situé au rez-de-chaussée, accès par le sas 1, 1ère porte à droite dans le hall 1,

Un appartement type T4 n° 104 comprenant :

Entrée avec placard, séjour avec coin cuisine, trois chambres salle de bains, water-closet, une terrasse et un jardin.

Et les deux cent soixante huit /vingt millièmes (268/20000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les soixante quatre /millièmes (64/1000èmes) des parties communes spéciales aux copropriétaires de la cage 1.

**Lot numéro cinq (5) :**

Situé au 1er étage, accès par l'escalier 1 et l'ascenseur 1, à gauche sur le palier, porte à gauche dans le dégagement,

Un appartement type T1 n° 111 comprenant :

Entrée avec placard, séjour avec coin cuisine, et salle d'eau avec water-closet.

Et les cent vingt /vingt millièmes (120/20000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les vingt neuf /millièmes (29/1000èmes) des parties communes spéciales aux copropriétaires de la cage 1.

**Lot numéro six (6) :**

Situé au 1er étage, accès par l'escalier 1 et l'ascenseur 1, à gauche sur le palier, porte fond face dans le dégagement,

Un appartement type T3 n° 112 comprenant :

Entrée, séjour avec coin cuisine, dégagement, deux chambres dont une avec placard, salle de bains, water-closet et un balcon.

Et les deux cent cinquante huit /vingt millièmes (258/20000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les soixante deux /millièmes (62/1000èmes) des parties communes spéciales aux copropriétaires de la cage 1.

**Lot numéro sept (7) :**

Situé au 1er étage, accès par l'escalier 1 et l'ascenseur 1, à gauche sur le palier, porte à droite dans le dégagement,

Un appartement type T2 n° 113 comprenant :  
Entrée, séjour avec coin cuisine, chambre avec placard, salle de bains, water-closet, une terrasse et un jardin.

Et les cent soixante cinq /vingt millièmes (165/20000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les quarante /millièmes (40/1000èmes) des parties communes spéciales aux copropriétaires de la cage 1.

**Lot numéro huit (8) :**

Situé au 1er étage, accès par l'escalier 1 et l'ascenseur 1, à gauche sur le palier, porte face droite dans le dégagement,

Un appartement type T3 n° 114 comprenant :

Entrée avec placard, séjour avec coin cuisine, deux chambres salle de bains, water-closet et un balcon.

Et les deux cent vingt /vingt millièmes (220/20000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les cinquante trois /millièmes (53/1000èmes) des parties communes spéciales aux copropriétaires de la cage 1.

**Lot numéro neuf (9) :**

Situé au 1er étage, accès par l'escalier 1 et l'ascenseur 1, porte à droite dans le dégagement,

Un appartement type T2 n° 115 comprenant :

Entrée avec placard, séjour avec coin cuisine, chambre, salle d'eau avec water-closet et un balcon.

Et les cent cinquante neuf /vingt millièmes (159/20000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les trente huit /millièmes (38/1000èmes) des parties communes spéciales aux copropriétaires de la cage 1.

**Lot numéro dix (10) :**

Situé au 2ème étage, accès par l'escalier 1 et l'ascenseur 1, à gauche sur le palier, porte à gauche dans le dégagement,

Un appartement type T1 n° 121 comprenant :

Entrée avec placard, séjour avec coin cuisine, et salle d'eau avec water-closet.

Et les cent vingt /vingt millièmes (120/20000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les vingt neuf /millièmes (29/1000èmes) des parties communes spéciales aux copropriétaires de la cage 1.

**Lot numéro onze (11) :**

Situé au 2ème étage, accès par l'escalier 1 et l'ascenseur 1, à gauche sur le palier, porte fond face dans le dégagement,

Un appartement type T3 n° 122 comprenant :

Entrée, séjour avec coin cuisine, dégagement, deux chambres dont une avec placard, salle de bains, water-closet et un balcon.

Et les deux cent trente cinq /vingt millièmes (235/20000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les cinquante six /millièmes (56/1000èmes) des parties communes spéciales aux copropriétaires de la cage 1.

**Lot numéro douze (12) :**

Situé au 2ème étage, accès par l'escalier 1 et l'ascenseur 1, à gauche sur le palier, porte à droite dans le dégagement,

Un appartement type T2 n° 123 comprenant :

Entrée, séjour avec coin cuisine, chambre avec placard, salle de bains, water-closet et un balcon.

Et les cent soixante huit /vingt millièmes (168/20000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les quarante /millièmes (40/1000èmes) des parties communes spéciales aux copropriétaires de la cage 1.

**Lot numéro treize (13) :**

Situé au 2ème étage, accès par l'escalier 1 et l'ascenseur 1, porte face droite dans le dégagement,

Un appartement type T3 n° 124 comprenant :

Entrée avec placard, séjour avec coin cuisine, deux chambres salle de bains, water-closet et un balcon.

Et les deux cent vingt cinq /vingt millièmes (225/20000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les cinquante quatre /millièmes (54/1000èmes) des parties communes spéciales aux copropriétaires de la cage 1.

**Lot numéro quatorze (14) :**

Situé au 2ème étage, accès par l'escalier 1 et l'ascenseur 1, porte à droite dans le dégagement,

Un appartement type T2 n° 125 comprenant :

Entrée avec placard, séjour avec coin cuisine, chambre, salle d'eau avec water-closet et un balcon.

Et les cent soixante deux /vingt millièmes (162/20000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les trente neuf /millièmes (39/1000èmes) des parties communes spéciales aux copropriétaires de la cage 1.

**Lot numéro quinze (15) :**

Situé au 3ème étage, accès par l'escalier 1 et l'ascenseur 1, à gauche sur le palier, porte à gauche dans le dégagement,

Un appartement type T3 n° 131 comprenant :

Séjour avec placard, cuisine, deux chambres, dégagement, salle de bains, water-closet avec placard et un balcon.

Et les deux cent cinquante deux /vingt millièmes (252/20000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les soixante /millièmes (60/1000èmes) des parties communes spéciales aux copropriétaires de la cage 1.

**Lot numéro seize (16) :**

Situé au 3ème étage, accès par l'escalier 1 et l'ascenseur 1, à gauche sur le palier, porte à face dans le dégagement,

Un appartement type T4 n° 132 comprenant :

Séjour avec coin cuisine, dégagement, trois chambres dont une avec placard, salle de bains, water-closet et deux balcons.

Et les deux cent quatre vingt neuf /vingt millièmes (289/20000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les soixante neuf /millièmes (69/1000èmes) des parties communes spéciales aux copropriétaires de la cage 1.

**Lot numéro dix sept (17) :**

Situé au 3ème étage, accès par l'escalier 1 et l'ascenseur 1, porte face droite dans le dégagement,

Un appartement type T3 n° 133 comprenant :

Entrée avec placard, séjour avec coin cuisine, deux chambres, salle de bains, water-closet et un balcon.

Et les deux cent trente /vingt millièmes (230/20000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les cinquante cinq /millièmes (55/1000èmes) des parties communes spéciales aux copropriétaires de la cage 1.

**Lot numéro dix huit (18) :**

Situé au 3ème étage, accès par l'escalier 1 et l'ascenseur 1, porte à droite dans le dégagement,

Un appartement type T2 n° 134 comprenant :

Entrée avec placard, séjour avec coin cuisine, chambre, salle d'eau avec water-closet et un balcon.

Et les cent soixante six /vingt millièmes (166/20000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les quarante /millièmes (40/1000èmes) des parties communes spéciales aux copropriétaires de la cage 1.

**Lot numéro dix neuf (19) :**

Situé au 4ème étage, accès par l'escalier 1 et l'ascenseur 1, à gauche sur le palier, porte fond face dans le dégagement,

Un appartement type T3 n° 141 comprenant :

Entrée avec placard, séjour avec coin cuisine, deux chambres, salle de bains, water-closet, terrasse.

Et les deux cent soixante quatorze /vingt millièmes (274/20000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les soixante six /millièmes (66/1000èmes) des parties communes spéciales aux copropriétaires de la cage 1.

**Lot numéro vingt (20) :**

Situé au 4ème étage, accès par l'escalier 1 et l'ascenseur 1, porte face droite dans le dégagement,

Un appartement type T4 n° 142 comprenant :

Entrée avec placard, séjour avec coin cuisine, trois chambres, dégagement, salle de bains, water-closet et une terrasse.

Et les trois cent vingt quatre /vingt millièmes (324/20000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les soixante dix sept /millièmes (77/1000èmes) des parties communes spéciales aux copropriétaires de la cage 1.

**CAGE 2 – HALL AURORE**

**Lot numéro vingt et un (21) :**

Situé au rez-de-chaussée, accès par le sas 2, porte à gauche dans le hall 2,

Un appartement type T3 n° 202 comprenant :

Entrée, séjour avec coin cuisine, deux chambres, dégagement avec placard, salle de bains, water-closet et une terrasse.

Et les deux cent quarante deux /vingt millièmes (242/20000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les soixante neuf /millièmes (69/1000èmes) des parties communes spéciales aux copropriétaires de la cage 2.

**Lot numéro vingt deux (22) :**

Situé au rez-de-chaussée, accès par le sas 2, porte fond face dans le hall 2,

Un appartement type T3 n° 201 comprenant :

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

Et les deux cent cinquante huit /vingt millièmes (258/20000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les soixante treize /millièmes (73/1000èmes) des parties communes spéciales aux copropriétaires de la cage 2.

**Lot numéro vingt trois (23) :**

Situé au 1er étage, accès par l'escalier 2 et l'ascenseur 2, porte à gauche dans le dégagement,

Un appartement type T4 n° 211 comprenant :

Entrée avec placard, séjour, cuisine, dégagement, trois chambres, salle de bains, water-closet et un balcon.

Et les trois cent vingt deux /vingt millièmes (322/20000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les quatre vingt onze /millièmes (91/1000èmes) des parties communes spéciales aux copropriétaires de la cage 2.

**Lot numéro vingt quatre (24) :**

Situé au 1er étage, accès par l'escalier 2 et l'ascenseur 2, porte face droite dans le dégagement,

Un appartement type T2 n° 212 comprenant :

Entrée - séjour avec coin cuisine et placard, chambre, salle d'eau avec water-closet.

Et les cent cinquante deux /vingt millièmes (152/20000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les quarante trois /millièmes (43/1000èmes) des parties communes spéciales aux copropriétaires de la cage 2.

**Lot numéro vingt cinq (25) :**

Situé au 1er étage, accès par l'escalier 2 et l'ascenseur 2, porte face droite dans le dégagement,

Un appartement type T3 n° 213 comprenant :

Séjour avec coin cuisine et placard, deux chambres, dégagement, salle de bains, water-closet et un balcon.

Et les deux cent cinquante /vingt millièmes (250/20000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les soixante et onze /millièmes (71/1000èmes) des parties communes spéciales aux copropriétaires de la cage 2.

**Lot numéro vingt six (26) :**

Situé au 2ème étage, accès par l'escalier 2 et l'ascenseur 2, porte à gauche dans le dégagement,

Un appartement type T4 n° 221 comprenant :

Entrée avec placard, séjour, cuisine, dégagement, trois chambres, salle de bains, dégagement, water-closet et un balcon.

Et les trois cent vingt neuf /vingt millièmes (329/20000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les quatre vingt quatorze /millièmes (94/1000èmes) des parties communes spéciales aux copropriétaires de la cage 2.

**Lot numéro vingt sept (27) :**

Situé au 2ème étage, accès par l'escalier 2 et l'ascenseur 2, porte face droite dans le dégagement,

Un appartement type T2 n° 222 comprenant :

Entrée - séjour avec coin cuisine et placard, chambre, salle d'eau avec water-closet.

Et les cent cinquante cinq /vingt millièmes (155/20000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les quarante quatre /millièmes (44/1000èmes) des parties communes spéciales aux copropriétaires de la cage 2.

**Lot numéro vingt huit (28) :**

Situé au 2ème étage, accès par l'escalier 2 et l'ascenseur 2, porte à droite dans le dégagement,

Un appartement type T3 n° 223 comprenant :  
Séjour avec coin cuisine, deux chambres dont une avec placard, dégagement, salle de bains, water-closet et un balcon.  
Et les deux cent vingt deux /vingt millièmes (222/20000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.  
Et les soixante trois/millièmes (63/1000èmes) des parties communes spéciales aux copropriétaires de la cage 2.

**Lot numéro vingt neuf (29) :**

Situé au 3ème étage, accès par l'escalier 2 et l'ascenseur 2, porte à gauche dans le dégagement,

Un appartement type T3 n° 231 comprenant :

Entrée avec placard, séjour avec coin cuisine, deux chambres, dégagement, salle de bains, water-closet et un balcon.

Et les deux cent soixante /vingt millièmes (260/20000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les soixante quatorze /millièmes (74/1000èmes) des parties communes spéciales aux copropriétaires de la cage 2.

**Lot numéro trente (30) :**

Situé au 3ème étage, accès par l'escalier 2 et l'ascenseur 2, porte face gauche dans le dégagement,

Un appartement type T3 n° 232 comprenant :

Entrée avec placard, séjour avec coin cuisine, deux chambres, salle de bains, water-closet et un balcon.

Et les deux cent trente quatre /vingt millièmes (234/20000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les soixante six /millièmes (66/1000èmes) des parties communes spéciales aux copropriétaires de la cage 2.

**Lot numéro trente et un (31) :**

Situé au 3ème étage, accès par l'escalier 2 et l'ascenseur 2, porte à droite dans le dégagement,

Un appartement type T3 n° 233 comprenant :

Entrée - séjour avec coin cuisine et placard, deux chambres, dégagement, salle de bains, water-closet et un balcon.

Et les deux cent trente huit /vingt millièmes (238/20000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les soixante huit /millièmes (68/1000èmes) des parties communes spéciales aux copropriétaires de la cage 2.

**Lot numéro trente deux (32) :**

Situé au 4ème étage, accès par l'escalier 2 et l'ascenseur 2, porte à gauche dans le dégagement,

Un appartement type T3 n° 241 comprenant :

Entrée avec placard, séjour avec coin cuisine, deux chambres, dégagement, salle de bains, water-closet et balcon.

Et les deux cent soixante quatre /vingt millièmes (264/20000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les soixante quinze /millièmes (75/1000èmes) des parties communes spéciales aux copropriétaires de la cage 2.

**Lot numéro trente trois (33) :**

Situé au 4ème étage, accès par l'escalier 2 et l'ascenseur 2, porte face droite dans le dégagement,

Un appartement type T2 n° 242 comprenant :

Séjour avec coin cuisine, chambre, salle d'eau avec water-closet et une terrasse.

Et les cent soixante quatre /vingt millièmes (164/20000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les quarante sept /millièmes (47/1000èmes) des parties communes spéciales aux copropriétaires de la cage 2.

**Lot numéro trente quatre (34) :**

Situé au 5ème étage, accès par l'escalier 2 et l'ascenseur 2, porte à gauche dans le dégagement,

Un appartement type T3 n° 251 comprenant :

Entrée avec placard, séjour avec coin cuisine, deux chambres, dégagement, salle de bains, water-closet et balcon.

Et les deux cent soixante deux /vingt millièmes (262/20000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les soixante quatorze /millièmes (74/1000èmes) des parties communes spéciales aux copropriétaires de la cage 2.

**Lot numéro trente cinq (35) :**

Situé au 5ème étage, accès par l'escalier 2 et l'ascenseur 2, porte face droite dans le dégagement,

Un appartement type T2 n° 252 comprenant :

Séjour avec coin cuisine, chambre, dégagement, salle d'eau avec water-closet et balcon.

Et les cent soixante huit /vingt millièmes (168/20000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les quarante huit /millièmes (48/1000èmes) des parties communes spéciales aux copropriétaires de la cage 2.

**CAGE 3 – HALL ZENITH**

**Lot numéro trente six (36) :**

Situé au rez-de-chaussée, par le passage couvert traversant le bâtiment 2, 2ème porte à droite dans celui-ci,

Un appartement type T2 n° 301 comprenant :

Séjour, cuisine, chambre avec placard, salle de bains avec water-closet, terrasse et jardin.

Et les cent cinquante sept /vingt millièmes (157/20000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les vingt quatre /millièmes (24/1000èmes) des parties communes spéciales aux copropriétaires de la cage 3.

**Lot numéro trente sept (37) :**

Situé au rez-de-chaussée, par le passage couvert traversant le bâtiment 2, 1ère porte à droite dans celui-ci,

Un appartement type T5 n° 302 comprenant :

Entrée, séjour avec coin cuisine, quatre chambres dont deux avec placard, rangement avec placard, salle de bains avec water-closet, salle d'eau, water-closet, dégagement, terrasse et jardin.

Et les trois cent cinquante /vingt millièmes (350/20000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les cinquante trois /millièmes (53/1000èmes) des parties communes spéciales aux copropriétaires de la cage 3.

**Lot numéro trente huit (38) :**

Situé au rez-de-chaussée, accès par le sas 3, porte à gauche dans le hall 3,

Un appartement type T1 n° 303 comprenant :

Séjour avec coin cuisine et placard, et salle de bains avec water-closet.

Et les quatre vingt quinze/vingt millièmes (95/20000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les quatorze /millièmes (14/1000èmes) des parties communes spéciales aux copropriétaires de la cage 3.

**Lot numéro trente neuf (39) :**

Situé au rez-de-chaussée, accès par le sas 3, 2ème porte à gauche dans le hall 3,

Un appartement type T4 n° 304 comprenant :

Entrée - séjour avec coin cuisine et placard, trois chambres, dégagement, dressing, salle de bains, water-closet, terrasse et jardin.

Et les deux cent soixante /vingt millièmes (260/20000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les quarante /millièmes (40/1000èmes) des parties communes spéciales aux copropriétaires de la cage 3.

**Lot numéro quarante (40) :**

Situé au rez-de-chaussée, accès par le sas 3, porte fond face dans le hall 3,

Un appartement type T3 n° 305 comprenant :

Entrée - séjour avec placard, cuisine, deux chambres, dégagement, dressing, salle de bains, water-closet, terrasse et jardin.

Et les deux quarante neuf /vingt millièmes (249/20000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les trente huit /millièmes (38/1000èmes) des parties communes spéciales aux copropriétaires de la cage 3.

**Lot numéro quarante et un (41) :**

Situé au 1er étage, accès à gauche par l'escalier 3, porte face à gauche dans le dégagement, et par l'ascenseur 3, 2ème porte droite,

Un appartement type T4 n° 311 comprenant :

Passerelle, séjour, cuisine, trois chambres dont une avec placard, dégagement avec placard, salle de bains, et water-closet.

Et les deux cent soixante dix /vingt millièmes (270/20000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les quarante et un /millièmes (41/1000èmes) des parties communes spéciales aux copropriétaires de la cage 3.

**Lot numéro quarante deux (42) :**

Situé au 1er étage, accès à gauche par l'escalier 3, porte face à droite dans le dégagement, et par l'ascenseur 3, 1ère porte droite,

Un appartement type T4 n° 311 comprenant :

Passerelle, séjour, cuisine, trois chambres dont une avec placard, dégagement avec placard, salle de bains, et water-closet.

Et les deux cent soixante quinze /vingt millièmes (275/20000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les quarante deux /millièmes (42/1000èmes) des parties communes spéciales aux copropriétaires de la cage 3.

**Lot numéro quarante trois (43) :**

Situé au 1er étage, accès par l'escalier 3, porte face dans le dégagement, et par l'ascenseur 3, 1ère porte à gauche

Un appartement type T2 n° 313 comprenant :

Entrée, séjour avec coin cuisine, chambres avec placard, salle d'eau et water-closet .

Et les cent quarante quatre /vingt millièmes (144/20000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les vingt deux /millièmes (22/1000èmes) des parties communes spéciales aux copropriétaires de la cage 3.



**Lot numéro quarante trois (43) :**

Situé au 1er étage, accès par l'escalier 3, porte face dans le dégagement, et par l'ascenseur 3, 1ère porte à gauche

Un appartement type T2 n° 313 comprenant :

Entrée, séjour avec coin cuisine, chambres avec placard, salle d'eau et water-closet .

Et les cent quarante quatre /vingt millièmes (144/20000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les vingt deux /millièmes (22/1000èmes) des parties communes spéciales aux copropriétaires de la cage 3.

**Lot numéro quarante quatre (44) :**

Situé au 1er étage, accès à droite par l'escalier 3 et par l'ascenseur 3, porte face dans le dégagement,

Un appartement type T4 n° 314 comprenant :

Entrée-séjour avec coin cuisine et placard, trois chambres, dégagement avec placard, dressing, salle de bains, water-closet et balcon.

Et les deux cent soixante quatre /vingt millièmes (264/20000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les quarante /millièmes (40/1000èmes) des parties communes spéciales aux copropriétaires de la cage 3.

**Lot numéro quarante cinq (45) :**

Situé au 1er étage, accès à droite par l'escalier 3 et à gauche par l'ascenseur 3, porte fond face dans le dégagement,

Un appartement type T3 n° 315 comprenant :

Entrée-séjour avec placard, cuisine, deux chambres, dégagement, salle de bains, water-closet et balcon.

Et les deux cent soixante quarante neuf/vingt millièmes (249/20000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les trente huit /millièmes (38/1000èmes) des parties communes spéciales aux copropriétaires de la cage 3.

**Lot numéro quarante six (46) :**

Situé au 1er étage, accès à droite par l'escalier 3 et à gauche par l'ascenseur 3, porte au fond à droite dans le dégagement,

Un appartement type T1 n° 316 comprenant :

Entrée, séjour avec coin cuisine, et salle d'eau avec water-closet.

Et les cent trois/vingt millièmes (103/20000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les seize /millièmes (16/1000èmes) des parties communes spéciales aux copropriétaires de la cage 3.

**Lot numéro quarante sept (47) :**

Situé au 2ème étage, accès à gauche par l'escalier 3, porte face à gauche dans le dégagement, et par l'ascenseur 3, 2ème porte à droite,

Un appartement type T4 n° 321 comprenant :

Passerelle, séjour, cuisine, trois chambres dont une avec placard, dégagement avec placard, salle de bains, et water-closet.

Et les deux cent soixante quinze /vingt millièmes (275/20000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les quarante deux /millièmes (42/1000èmes) des parties communes spéciales aux copropriétaires de la cage 3.

**Lot numéro quarante huit (48) :**

Situé au 2ème étage, accès à gauche par l'escalier 3, porte face à droite dans le dégagement, et par l'ascenseur 3, 1ère porte à droite,

Un appartement type T4 n° 322 comprenant :

Passerelle, séjour, cuisine, trois chambres dont une avec placard, dégagement, salle de bains, et water-closet.

Et les deux cent soixante seize /vingt millièmes (276/20000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les quarante deux /millièmes (42/1000èmes) des parties communes spéciales aux copropriétaires de la cage 3.

**Lot numéro quarante neuf (49) :**

Situé au 2ème étage, par l'escalier 3 porte face dans le dégagement, et par l'ascenseur 3, 1ère porte à gauche

Un appartement type T2 n° 323 comprenant :

Entrée, séjour avec coin cuisine, chambre avec placard, salle d'eau et water-closet.

Et les cent quarante sept /vingt millièmes (147/20000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les vingt deux /millièmes (22/1000èmes) des parties communes spéciales aux copropriétaires de la cage 3.

**Lot numéro cinquante (50) :**

Situé au 2ème étage, à droite par l'escalier 3, et à gauche par l'ascenseur 3, porte face dans le dégagement,

Un appartement type T4 n° 324 comprenant :

Entrée-séjour avec coin cuisine et placard, trois chambres, dégagement, dressing, salle de bains, water-closet et balcon.

Et les deux cent soixante neuf /vingt millièmes (269/20000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les quarante et un /millièmes (41/1000èmes) des parties communes spéciales aux copropriétaires de la cage 3.

**Lot numéro cinquante et un (51) :**

Situé au 2ème étage, à droite par l'escalier 3, et à gauche par l'ascenseur 3, porte fond face dans le dégagement,

Un appartement type T3 n° 325 comprenant :

Entrée-séjour avec placard, cuisine, deux chambres, dégagement, salle de bains, water-closet et balcon.

Et les deux cent cinquante quatre/vingt millièmes (254/20000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les trente neuf /millièmes (39/1000èmes) des parties communes spéciales aux copropriétaires de la cage 3.

**Lot numéro cinquante deux (52) :**

Situé au 2ème étage, à droite par l'escalier 3, et à gauche par l'ascenseur 3, porte au fond à droite dans le dégagement,

Un appartement type T1 n° 326 comprenant :

Entrée, séjour avec coin cuisine et salle d'eau avec water-closet.

Et les cent cinq/vingt millièmes (105/20000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les seize /millièmes (16/1000èmes) des parties communes spéciales aux copropriétaires de la cage 3.

**Lot numéro cinquante trois (53) :**

Situé au 3ème étage, accès à gauche par l'escalier 3, porte face à gauche dans le dégagement, et par l'ascenseur 3, 2ème porte à droite,

Un appartement type T4 n° 331 comprenant :

Passerelle, séjour, cuisine, trois chambres dont une avec placard, dégagement avec placard, salle de bains, water-closet et balcon.

Et les deux cent quatre vingt cinq /vingt millièmes (285/20000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les quarante trois /millièmes (43/1000èmes) des parties communes spéciales aux copropriétaires de la cage 3.

**Lot numéro cinquante quatre (54) :**

Situé au 3ème étage, accès à gauche par l'escalier 3, porte face à droite dans le dégagement, et par l'ascenseur 3, 1ère porte à droite,

Un appartement type T4 n° 332 comprenant :

Passerelle, séjour, cuisine, trois chambres dont une avec placard, dégagement avec placard, salle de bains et water-closet.

Et les deux cent quatre vingt quatre /vingt millièmes (284/20000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les quarante trois /millièmes (43/1000èmes) des parties communes spéciales aux copropriétaires de la cage 3.

**Lot numéro cinquante cinq (55) :**

Situé au 3ème étage, accès par l'escalier 3, porte face dans le dégagement, et par l'ascenseur 3, 1ère porte à gauche,

Un appartement type T2 n° 333 comprenant :

Entrée, séjour avec coin cuisine, chambre avec placard, salle d'eau et water-closet.

Et les cent cinquante /vingt millièmes (150/20000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les vingt trois trois /millièmes (23/1000èmes) des parties communes spéciales aux copropriétaires de la cage 3.

**Lot numéro cinquante six (56) :**

Situé au 3ème étage, à droite par l'escalier 3, et à gauche par l'ascenseur 3, porte face dans le dégagement,

Un appartement type T4 n° 334 comprenant :

Entrée-séjour avec coin cuisine et placard, trois chambres, dégagement, dressing, salle de bains, water-closet et balcon.

Et les deux cent quatre vingt /vingt millièmes (280/20000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les quarante trois /millièmes (43/1000èmes) des parties communes spéciales aux copropriétaires de la cage 3.

**Lot numéro cinquante sept (57) :**

Situé au 3ème étage, à droite par l'escalier 3, et à gauche par l'ascenseur 3, porte fond à droite dans le dégagement,

Un appartement type T1 n° 335 comprenant :

Entrée, séjour avec coin cuisine, salle d'eau avec water-closet et une terrasse.

Et les deux cent quatre vingt /vingt millièmes (280/20000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les quarante trois /millièmes (43/1000èmes) des parties communes spéciales aux copropriétaires de la cage 3.

**Lot numéro cinquante huit (58) :**

Situé au 4ème et 5ème étages, à gauche par l'escalier 3, porte face à gauche dans le dégagement et par l'ascenseur 3, 2ème porte à droite

Un appartement type T5 duplex n° 341 comprenant :

- Au 4ème étage : passerelle, séjour avec coin cuisine, et escalier d'accès vers le niveau supérieur, chambre, dégagement, salle d'eau avec water-closet et balcon.

- Au 5ème étage : trois chambres dont une avec placard, dégagement, salle de bains et water-closet et balcon.

Ce lot devra laisser le passage pour l'accès au toit par l'échelle à crinoline accessible de la passerelle.

Et les quatre cent onze /vingt millièmes (411/20000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les soixante deux /millièmes (62/1000èmes) des parties communes spéciales aux copropriétaires de la cage 3.

**Lot numéro cinquante neuf (59) :**

Situé au 4ème et 5ème étages, à gauche par l'escalier 3, porte face à gauche dans le dégagement et par l'ascenseur 3, 1ère porte à droite

Un appartement type T4 duplex n° 342 comprenant :

- Au 4ème étage : passerelle, séjour avec escalier d'accès vers le niveau supérieur, cuisine, chambre avec placard, dégagement, salle d'eau avec water-closet, et une terrasse.

- Au 5ème étage : deux chambres dont une avec placard, dégagement, salle de bains et water-closet et balcon.

Et les trois cent soixante quatre /vingt millièmes (364/20000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les cinquante cinq /millièmes (55/1000èmes) des parties communes spéciales aux copropriétaires de la cage 3.

**Lot numéro soixante (60) :**

Situé au 4ème et 5ème étages, à droite par l'escalier 3 et à gauche par l'ascenseur 3, porte face à gauche dans le dégagement

Un appartement type T5 duplex n° 343 comprenant :

- Au 4ème étage : entrée - séjour avec coin cuisine, placard, et escalier d'accès vers le niveau supérieur, chambre, salle d'eau avec water-closet, terrasse.

- Au 5ème étage : trois chambres dont une avec placard, dégagement, salle de bains et water-closet, terrasse.

Et les quatre cent vingt deux /vingt millièmes (422/20000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les soixante trois/millièmes (63/1000èmes) des parties communes spéciales aux copropriétaires de la cage 3.

**Lot numéro soixante et un (61) :**

Situé au 4ème et 5ème étages, à droite par l'escalier 3, et à gauche par l'ascenseur 3, 2ème porte à gauche dans le dégagement et par l'ascenseur 3, 1ère porte à droite

Un appartement type T4 duplex n° 344 comprenant :

- Au 4ème étage : entrée, séjour avec escalier d'accès vers le niveau supérieur, cuisine, , dégagement, salle d'eau avec water-closet, terrasse.

- Au 5ème étage : trois chambres dont une avec placard, dégagement, dressing, salle de bains et water-closet .

Et les trois cent soixante deux/vingt millièmes (362/20000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les cinquante cinq /millièmes (55/1000èmes) des parties communes spéciales aux copropriétaires de la cage 3.

**Lot numéro soixante deux (62) :**

Situé au 4ème étage, à droite par l'escalier 3, et à gauche par l'ascenseur 3, porte au fond dans le dégagement,

Un appartement type T1 n° 345 comprenant :

Entrée, séjour avec coin cuisine, salle d'eau avec water-closet.

Et les cent seize /vingt millièmes (116/20000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les dix huit /millièmes (18/1000èmes) des parties communes spéciales aux copropriétaires de la cage 3.

### CAGE 4 – HALL CREPUSCULE

**Lot numéro soixante trois (63) :**

Situé au rez-de-chaussée, accès par le sas 4, porte fond face dans le hall 4,  
 Un appartement type T3 n° 401 comprenant :  
 Entrée – séjour avec coin cuisine, dégagement, deux chambres dont une avec placard, dressing, salle de bains avec water-closet, terrasse et jardin.  
 Et les deux cent trente quatre /vingt millièmes (234/20000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.  
 Et les cinquante et un /millièmes (51/1000èmes) des parties communes spéciales aux copropriétaires de la cage 4.

**Lot numéro soixante quatre (64) :**

Situé au rez-de-chaussée, accès par le sas 4, 2ème porte à droite dans le hall 4,  
 Un appartement type T2 n° 402 comprenant :  
 Entrée – séjour avec coin cuisine et placard, chambre, salle de bains avec water-closet, terrasse et jardin.  
 Et les cent soixante /vingt millièmes (160/20000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.  
 Et les trente cinq /millièmes (35/1000èmes) des parties communes spéciales aux copropriétaires de la cage 4.

**Lot numéro soixante cinq (65) :**

Situé au rez-de-chaussée, accès par le sas 4, 1ère porte à droite dans le hall 4,  
 Un appartement type T3 n° 403 comprenant :  
 Entrée avec placard, séjour avec coin cuisine, deux chambres, salle de bains, water-closet, terrasse et jardin.  
 Et les deux cent vingt deux /vingt millièmes (222/20000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.  
 Et les quarante neuf /millièmes (49/1000èmes) des parties communes spéciales aux copropriétaires de la cage 4.

**Lot numéro soixante six (66) :**

Situé au rez-de-chaussée, accès par le sas 4, porte à gauche dans le hall 4,  
 Un appartement type T2 n° 404 comprenant :  
 Séjour avec coin cuisine et placard, chambre, salle de bains avec water-closet, terrasse et jardin.  
 Et les deux cent vingt deux /vingt millièmes (222/20000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.  
 Et les quarante neuf /millièmes (49/1000èmes) des parties communes spéciales aux copropriétaires de la cage 4.

**Lot numéro soixante sept (67) :**

Situé au 1er étage, accès par l'escalier 4 et l'ascenseur 4, porte à gauche dans le dégagement  
 Un appartement type T3 n° 411 comprenant :  
 Entrée-séjour avec coin cuisine, deux chambres dont une avec placard, dégagement, dressing, salle de bains avec water-closet et balcon.  
 Et les deux cent trente sept /vingt millièmes (237/20000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.  
 Et les cinquante deux /millièmes (52/1000èmes) des parties communes spéciales aux copropriétaires de la cage 4.

**Lot numéro soixante huit (68) :**

Situé au 1er étage, accès par l'escalier 4 et l'ascenseur 4, porte face droite dans le dégagement

Un appartement type T2 n° 412 comprenant :  
Entrée-séjour avec coin cuisine et placard, chambre, salle de bains avec water-closet et balcon.

Et les cent soixante deux /vingt millièmes (162/20000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les trente six /millièmes (36/1000èmes) des parties communes spéciales aux copropriétaires de la cage 4.

**Lot numéro soixante neuf (69) :**

Situé au 1er étage, accès par l'escalier 4 et l'ascenseur 4, porte à droite dans le dégagement

Un appartement type T4 n° 412 comprenant :

Entrée avec placard, séjour avec coin cuisine, trois chambres, dégagement, salle de bains avec water-closet et balcon.

Et les deux cent soixante cinq /vingt millièmes (265/20000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les cinquante huit /millièmes (58/1000èmes) des parties communes spéciales aux copropriétaires de la cage 4.

**Lot numéro soixante dix (70) :**

Situé au 1er étage, accès par l'escalier 4 et l'ascenseur 4, 1ère porte à droite dans le dégagement

Un appartement type T3 n° 414 comprenant :

Entrée avec placard, séjour avec coin cuisine, deux chambres, dégagement, salle de bains avec water-closet et balcon.

Et les deux cent vingt sept /vingt millièmes (227/20000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les cinquante /millièmes (50/1000èmes) des parties communes spéciales aux copropriétaires de la cage 4.

**Lot numéro soixante et onze (71) :**

Situé au 2ème étage, accès par l'escalier 4 et l'ascenseur 4, porte à gauche dans le dégagement

Un appartement type T3 n° 421 comprenant :

Entrée, séjour avec coin cuisine, deux chambres dont une avec placard, dégagement, dressing, salle de bains avec water-closet et balcon.

Et les deux cent quarante /vingt millièmes (240/20000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les cinquante trois /millièmes (53/1000èmes) des parties communes spéciales aux copropriétaires de la cage 4.

**Lot numéro soixante douze (72) :**

Situé au 2ème étage, accès par l'escalier 4 et l'ascenseur 4, porte face droite dans le dégagement

Un appartement type T2 n° 422 comprenant :

Entrée-séjour avec coin cuisine et placard, chambre, salle de bains avec water-closet et balcon.

Et les cent soixante cinq /vingt millièmes (165/20000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les trente six /millièmes (36/1000èmes) des parties communes spéciales aux copropriétaires de la cage 4.

**Lot numéro soixante treize (73) :**

Situé au 2ème étage, accès par l'escalier 4 et l'ascenseur 4, porte à droite dans le dégagement

Un appartement type T4 n° 423 comprenant :

Entrée avec placard, séjour avec coin cuisine, trois chambres, dégagement, salle de bains avec water-closet et balcon

Et les deux cent soixante six /vingt millièmes (266/20000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les cinquante huit /millièmes (58/1000èmes) des parties communes spéciales aux copropriétaires de la cage 4.

**Lot numéro soixante quatorze (74) :**

Situé au 2ème étage, accès par l'escalier 4 et l'ascenseur 4, 1ère porte à droite dans le dégagement

Un appartement type T3 n° 424 comprenant :

Entrée avec placard, séjour avec coin cuisine, deux chambres, dégagement, salle de bains avec water-closet, balcon

Et les deux cent vingt sept /vingt millièmes (227/20000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les cinquante /millièmes (50/1000èmes) des parties communes spéciales aux copropriétaires de la cage 4.

**Lot numéro soixante quinze (75) :**

Situé au 3ème étage, accès par l'escalier 4 et l'ascenseur 4, porte à gauche dans le dégagement

Un appartement type T3 n° 431 comprenant :

Entrée - séjour avec coin cuisine, deux chambres dont une avec placard, dégagement, dressing, salle de bains avec water-closet, et terrasse.

Et les deux cent soixante quatre /vingt millièmes (264/20000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les cinquante huit /millièmes (58/1000èmes) des parties communes spéciales aux copropriétaires de la cage 4.

**Lot numéro soixante seize (76) :**

Situé au 3ème étage, accès par l'escalier 4 et l'ascenseur 4, porte face droite dans le dégagement

Un appartement type T3 n° 432 comprenant :

Entrée - séjour avec coin cuisine et placard, chambre, salle de bains avec water-closet, et balcon.

Et les cent soixante neuf/vingt millièmes (169/20000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les trente sept /millièmes (37/1000èmes) des parties communes spéciales aux copropriétaires de la cage 4.

**Lot numéro soixante dix sept (77) :**

Situé au 3ème étage, accès par l'escalier 4 et l'ascenseur 4, porte à droite dans le dégagement

Un appartement type T4 n° 433 comprenant :

Entrée avec placard, séjour avec coin cuisine, trois chambres, dégagement, salle de bains avec water-closet et balcon.

Et les deux cent soixante treize /vingt millièmes (273/20000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les soixante /millièmes (60/1000èmes) des parties communes spéciales aux copropriétaires de la cage 4.

**Lot numéro soixante dix huit (78) :**

Situé au 3ème étage, accès par l'escalier 4 et l'ascenseur 4, 1ère porte à gauche dans le dégagement

Un appartement type T3 n° 434 comprenant :

Entrée avec placard, séjour avec coin cuisine, deux chambres, dégagement, salle de bains avec water-closet et balcon.

Et les deux cent trente huit /vingt millièmes (238/20000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les cinquante deux /millièmes (52/1000èmes) des parties communes spéciales aux copropriétaires de la cage 4.

**Lot numéro soixante dix neuf (79) :**

Situé au 4ème étage, accès par l'escalier 4 et l'ascenseur 4, porte à droite dans le dégagement

Un appartement type T3 n° 441 comprenant :

Entrée - séjour avec coin cuisine, trois chambres dont une avec placard, dégagement, dressing, salle de bains avec water-closet et balcon.

Et les deux cent soixante et onze /vingt millièmes (271/20000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les cinquante neuf /millièmes (59/1000èmes) des parties communes spéciales aux copropriétaires de la cage 4.

**Lot numéro quatre vingt (80) :**

Situé au 4ème et 5ème étages, à gauche par l'escalier 4 et l'ascenseur 4, porte face gauche dans le dégagement et par l'ascenseur 3, 2ème porte à droite

Un appartement type T5 duplex n° 442 comprenant :

- Au 4ème étage : entrée avec placard, escalier d'accès vers le niveau supérieur, séjour, cuisine, chambre, salle d'eau avec water-closet et terrasse

- Au 5ème étage : trois chambres dont une avec placard, dégagement, dressing; salle de bains et water-closet.

Et les quatre cent quinze /vingt millièmes (415/20000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les quatre vingt onze /millièmes (91/1000èmes) des parties communes spéciales aux copropriétaires de la cage 4.

**Lot numéro quatre vingt (81) :**

Situé au 4ème et 5ème étages, à gauche par l'escalier 4 et l'ascenseur 4, porte à droite dans le dégagement et par l'ascenseur 3, 2ème porte à droite

Un appartement type T5 duplex n° 443 comprenant :

- Au 4ème étage : entrée avec placard, séjour avec escalier d'accès vers le niveau supérieur, cuisine, chambre, salle d'eau avec water-closet et terrasse

- Au 5ème étage : trois chambres dont une avec placard, dégagement, salle de bains et water-closet.

Et les trois cent soixante seize /vingt millièmes (376/20000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les quatre vingt deux /millièmes (82/1000èmes) des parties communes spéciales aux copropriétaires de la cage 4.

**PARKINGS**

**Lot numéro quatre-vingt-deux (82) :**

Situé au premier sous-sol, par les escaliers S1 et S3, par les ascenseurs 1, 2,3 et 4 et par l'aire de circulation et de dégagement des véhicules,

Un emplacement de stationnement portant le numéro 1.

Et les onze /vingt millièmes (11/20000èmes) des parties communes générales.

**Lot numéro quatre-vingt-trois (83) :**

Situé au premier sous-sol, par les escaliers S1 et S3, par les ascenseurs 1, 2,3 et 4 et par l'aire de circulation et de dégagement des véhicules,

Un emplacement de stationnement portant le numéro 2.

Et les onze /vingt millièmes (11/20000èmes) des parties communes générales.

**Lot numéro quatre-vingt-quatre (84) :**

Situé au premier sous-sol, par les escaliers S1 et S3, par les ascenseurs 1, 2,3 et 4 et par l'aire de circulation et de dégagement des véhicules,



Un emplacement de stationnement portant le numéro 3.  
Et les onze /vingt millièmes (11/20000èmes) des parties communes générales.

**Lot numéro quatre-vingt-cinq (85) :**

Situé au premier sous-sol, par les escaliers S1 et S3, par les ascenseurs 1, 2,3 et 4 et par l'aire de circulation et de dégagement des véhicules,  
Un emplacement de stationnement portant le numéro 4.  
Et les onze /vingt millièmes (11/20000èmes) des parties communes générales.

**Lot numéro quatre-vingt-six (86) :**

Situé au premier sous-sol, par les escaliers S1 et S3, par les ascenseurs 1, 2,3 et 4 et par l'aire de circulation et de dégagement des véhicules,  
Un emplacement de stationnement portant le numéro 5.  
Et les onze /vingt millièmes (11/20000èmes) des parties communes générales.

**Lot numéro quatre-vingt-sept (87) :**

Situé au premier sous-sol, par les escaliers S1 et S3, par les ascenseurs 1, 2,3 et 4 et par l'aire de circulation et de dégagement des véhicules,  
Un emplacement de stationnement pour personne à mobilité réduite portant le numéro 6.  
Et les quinze /vingt millièmes (15/20000èmes) des parties communes générales.

**Lot numéro quatre-vingt-huit (88) :**

Situé au premier sous-sol, par les escaliers S1 et S3, par les ascenseurs 1, 2,3 et 4 et par l'aire de circulation et de dégagement des véhicules,  
Un emplacement de stationnement portant le numéro 7.  
Et les douze /vingt millièmes (12/20000èmes) des parties communes générales.

**Lot numéro quatre-vingt-neuf (89) :**

Situé au premier sous-sol, par les escaliers S1 et S3, par les ascenseurs 1, 2,3 et 4 et par l'aire de circulation et de dégagement des véhicules,  
Un emplacement de stationnement portant le numéro 8.  
Et les douze /vingt millièmes (12/20000èmes) des parties communes générales.

**Lot numéro quatre-vingt-dix (90) :**

Situé au premier sous-sol, par les escaliers S1 et S3, par les ascenseurs 1, 2,3 et 4 et par l'aire de circulation et de dégagement des véhicules,  
Un emplacement de stationnement portant le numéro 9.  
Et les douze /vingt millièmes (12/20000èmes) des parties communes générales.

**Lot numéro quatre-vingt-onze (91) :**

Situé au premier sous-sol, par les escaliers S1 et S3, par les ascenseurs 1, 2,3 et 4 et par l'aire de circulation et de dégagement des véhicules,  
Un emplacement de stationnement portant le numéro 10.  
Et les onze /vingt millièmes (11/20000èmes) des parties communes générales.

**Lot numéro quatre-vingt-douze (92) :**

Situé au premier sous-sol, par les escaliers S1 et S3, par les ascenseurs 1, 2,3 et 4 et par l'aire de circulation et de dégagement des véhicules,  
Un emplacement de stationnement portant le numéro 11.  
Et les onze /vingt millièmes (11/20000èmes) des parties communes générales.

**Lot numéro quatre-vingt-treize (93) :**

Situé au premier sous-sol, par les escaliers S1 et S3, par les ascenseurs 1, 2,3 et 4 et par l'aire de circulation et de dégagement des véhicules,  
Un emplacement de stationnement portant le numéro 12.  
Et les douze /vingt millièmes (12/20000èmes) des parties communes générales.

**Lot numéro quatre-vingt-quatorze (94) :**

Situé au premier sous-sol, par les escaliers S1 et S3, par les ascenseurs 1, 2,3 et 4 et par l'aire de circulation et de dégagement des véhicules,  
Un emplacement de stationnement portant le numéro 13.  
Et les douze /vingt millièmes (12/20000èmes) des parties communes générales.

**Lot numéro quatre-vingt-quinze (95) :**

Situé au premier sous-sol, par les escaliers S1 et S3, par les ascenseurs 1, 2,3 et 4 et par l'aire de circulation et de dégagement des véhicules,  
Un emplacement de stationnement portant le numéro 14.  
Et les treize /vingt millièmes (13/20000èmes) des parties communes générales.

**Lot numéro quatre-vingt-seize (96) :**

Situé au premier sous-sol, par les escaliers S1 et S3, par les ascenseurs 1, 2,3 et 4 et par l'aire de circulation et de dégagement des véhicules,  
Un emplacement de stationnement portant le numéro 15.  
Et les treize /vingt millièmes (13/20000èmes) des parties communes générales.

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

Situé au premier sous-sol, par les escaliers S1 et S3, par les ascenseurs 1, 2,3 et 4 et par l'aire de circulation et de dégagement des véhicules,  
Un emplacement de stationnement portant le numéro 16.  
Et les onze /vingt millièmes (11/20000èmes) des parties communes générales.

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

Situé au premier sous-sol, par les escaliers S1 et S3, par les ascenseurs 1, 2,3 et 4 et par l'aire de circulation et de dégagement des véhicules,  
Un emplacement de stationnement portant le numéro 17.  
Et les onze /vingt millièmes (11/20000èmes) des parties communes générales.

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

Situé au premier sous-sol, par les escaliers S1 et S3, par les ascenseurs 1, 2,3 et 4 et par l'aire de circulation et de dégagement des véhicules,  
Un emplacement de stationnement portant le numéro 18.  
Et les douze /vingt millièmes (12/20000èmes) des parties communes générales.

**Lot numéro cent (100) :**

Situé au premier sous-sol, par les escaliers S1 et S3, par les ascenseurs 1, 2,3 et 4 et par l'aire de circulation et de dégagement des véhicules,  
Un emplacement de stationnement portant le numéro 19.  
Et les onze /vingt millièmes (11/20000èmes) des parties communes générales.

**Lot numéro cent un (101) :**

Situé au premier sous-sol, par les escaliers S1 et S3, par les ascenseurs 1, 2,3 et 4 et par l'aire de circulation et de dégagement des véhicules,  
Un emplacement de stationnement portant le numéro 20.  
Et les onze /vingt millièmes (11/20000èmes) des parties communes générales.

**Lot numéro cent deux (102) :**

Situé au premier sous-sol, par les escaliers S1 et S3, par les ascenseurs 1, 2,3 et 4 et par l'aire de circulation et de dégagement des véhicules,  
Un emplacement de stationnement portant le numéro 21.  
Et les onze /vingt millièmes (11/20000èmes) des parties communes générales.

**Lot numéro cent trois (103) :**

Situé au premier sous-sol, par les escaliers S1 et S3, par les ascenseurs 1, 2,3 et 4 et par l'aire de circulation et de dégagement des véhicules,  
Un emplacement de stationnement portant le numéro 22.  
Et les onze /vingt millièmes (11/20000èmes) des parties communes générales.

**Lot numéro cent quatre (104) :**

Situé au premier sous-sol, par les escaliers S1 et S3, par les ascenseurs 1, 2,3 et 4 et par l'aire de circulation et de dégagement des véhicules,  
Un emplacement de stationnement portant le numéro 23.  
Et les douze /vingt millièmes (12/20000èmes) des parties communes générales.

**Lot numéro cent cinq (105) :**

Situé au premier sous-sol, par les escaliers S1 et S3, par les ascenseurs 1, 2,3 et 4 et par l'aire de circulation et de dégagement des véhicules,  
Un emplacement de stationnement portant le numéro 24.  
Et les onze /vingt millièmes (11/20000èmes) des parties communes générales.

**Lot numéro cent six (106) :**

Situé au premier sous-sol, par les escaliers S1 et S3, par les ascenseurs 1, 2,3 et 4 et par l'aire de circulation et de dégagement des véhicules,  
Un emplacement de stationnement portant le numéro 25.  
Et les onze /vingt millièmes (11/20000èmes) des parties communes générales.

**Lot numéro cent sept (107) :**

Situé au premier sous-sol, par les escaliers S1 et S3, par les ascenseurs 1, 2,3 et 4 et par l'aire de circulation et de dégagement des véhicules,  
Un emplacement de stationnement portant le numéro 26.  
Et les douze /vingt millièmes (12/20000èmes) des parties communes générales.

**Lot numéro cent huit (108) :**

Situé au premier sous-sol, par les escaliers S1 et S3, par les ascenseurs 1, 2,3 et 4 et par l'aire de circulation et de dégagement des véhicules,  
Un emplacement de stationnement portant le numéro 27.  
Et les dix /vingt millièmes (10/20000èmes) des parties communes générales.

**Lot numéro cent neuf (109) :**

Situé au premier sous-sol, par les escaliers S1 et S3, par les ascenseurs 1, 2,3 et 4 et par l'aire de circulation et de dégagement des véhicules,  
Un emplacement de stationnement portant le numéro 28.  
Et les dix /vingt millièmes (10/20000èmes) des parties communes générales.

**Lot numéro cent dix (110) :**

Situé au premier sous-sol, par les escaliers S1 et S3, par les ascenseurs 1, 2,3 et 4 et par l'aire de circulation et de dégagement des véhicules,  
Un emplacement de stationnement portant le numéro 29.  
Et les dix /vingt millièmes (10/20000èmes) des parties communes générales.

**Lot numéro cent onze (111) :**

Situé au premier sous-sol, par les escaliers S1 et S3, par les ascenseurs 1, 2,3 et 4 et par l'aire de circulation et de dégagement des véhicules,

Un emplacement de stationnement pour personne à mobilité réduite portant le numéro 30.

Et les quinze /vingt millièmes (15/20000èmes) des parties communes générales.

**Lot numéro cent douze (112) :**

Situé au premier sous-sol, par les escaliers S1 et S3, par les ascenseurs 1, 2,3 et 4 et par l'aire de circulation et de dégagement des véhicules,

Un emplacement de stationnement portant le numéro 31.

Et les treize /vingt millièmes (13/20000èmes) des parties communes générales.

**Lot numéro cent treize (113) :**

Situé au premier sous-sol, par les escaliers S1 et S3, par les ascenseurs 1, 2,3 et 4 et par l'aire de circulation et de dégagement des véhicules,

Un emplacement de stationnement portant le numéro 32.

Et les douze /vingt millièmes (12/20000èmes) des parties communes générales.

**Lot numéro cent quatorze (114) :**

Situé au premier sous-sol, par les escaliers S1 et S3, par les ascenseurs 1, 2,3 et 4 et par l'aire de circulation et de dégagement des véhicules,

Un emplacement de stationnement portant le numéro 33.

Et les douze /vingt millièmes (12/20000èmes) des parties communes générales.

**Lot numéro cent quinze (115) :**

Situé au premier sous-sol, par les escaliers S1 et S3, par les ascenseurs 1, 2,3 et 4 et par l'aire de circulation et de dégagement des véhicules,

Un emplacement de stationnement portant le numéro 35.

Et les douze /vingt millièmes (12/20000èmes) des parties communes générales.

**Lot numéro cent seize (116) :**

Situé au premier sous-sol, par les escaliers S1 et S3, par les ascenseurs 1, 2,3 et 4 et par l'aire de circulation et de dégagement des véhicules,

Un emplacement de stationnement portant le numéro 36.

Et les douze /vingt millièmes (12/20000èmes) des parties communes générales.

**Lot numéro cent dix-sept (117) :**

Situé au premier sous-sol, par les escaliers S1 et S3, par les ascenseurs 1, 2,3 et 4 et par l'aire de circulation et de dégagement des véhicules,

Un emplacement de stationnement portant le numéro 37.

Et les douze /vingt millièmes (12/20000èmes) des parties communes générales.

**Lot numéro cent dix-huit (118) :**

Situé au premier sous-sol, par les escaliers S1 et S3, par les ascenseurs 1, 2,3 et 4 et par l'aire de circulation et de dégagement des véhicules,

Un emplacement de stationnement portant le numéro 38.

Et les onze /vingt millièmes (11/20000èmes) des parties communes générales.

**Lot numéro cent dix-neuf (119) :**

Situé au premier sous-sol, par les escaliers S1 et S3, par les ascenseurs 1, 2,3 et 4 et par l'aire de circulation et de dégagement des véhicules,

Un emplacement de stationnement portant le numéro 39.  
Et les dix /vingt millièmes (10/20000èmes) des parties communes générales.

**Lot numéro cent vingt (120) :**

Situé au premier sous-sol, par les escaliers S1 et S3, par les ascenseurs 1, 2,3 et 4 et par l'aire de circulation et de dégagement des véhicules,  
Un emplacement de stationnement portant le numéro 40.  
Et les onze /vingt millièmes (11/20000èmes) des parties communes générales.

**Lot numéro cent vingt-et-un (121) :**

Situé au premier sous-sol, par les escaliers S1 et S3, par les ascenseurs 1, 2,3 et 4 et par l'aire de circulation et de dégagement des véhicules,  
Un emplacement de stationnement portant le numéro 41.  
Et les onze /vingt millièmes (11/20000èmes) des parties communes générales.

**Lot numéro cent vingt-deux (122) :**

Situé au premier sous-sol, par les escaliers S1 et S3, par les ascenseurs 1, 2,3 et 4 et par l'aire de circulation et de dégagement des véhicules,  
Un emplacement de stationnement portant le numéro 42.  
Et les onze /vingt millièmes (11/20000èmes) des parties communes générales.

**Lot numéro cent vingt-trois (123) :**

Situé au premier sous-sol, par les escaliers S1 et S3, par les ascenseurs 1, 2,3 et 4 et par l'aire de circulation et de dégagement des véhicules,  
Un emplacement de stationnement portant le numéro 43.  
Et les onze /vingt millièmes (11/20000èmes) des parties communes générales.

**Lot numéro cent vingt-quatre (124) :**

Situé au premier sous-sol, par les escaliers S1 et S3, par les ascenseurs 1, 2,3 et 4 et par l'aire de circulation et de dégagement des véhicules,  
Un emplacement de stationnement portant le numéro 44.  
Et les onze /vingt millièmes (11/20000èmes) des parties communes générales.

**Lot numéro cent vingt-cinq (125) :**

Situé au premier sous-sol, par les escaliers S1 et S3, par les ascenseurs 1, 2,3 et 4 et par l'aire de circulation et de dégagement des véhicules,  
Un emplacement de stationnement portant le numéro 45.  
Et les quinze /vingt millièmes (15/20000èmes) des parties communes générales.

**Lot numéro cent vingt-six (126) :**

Situé au premier sous-sol, par les escaliers S1 et S3, par les ascenseurs 1, 2,3 et 4 et par l'aire de circulation et de dégagement des véhicules,  
Un emplacement de stationnement portant le numéro 46.  
Et les douze /vingt millièmes (12/20000èmes) des parties communes générales.

**Lot numéro cent vingt-sept (127) :**

Situé au premier sous-sol, par les escaliers S1 et S3, par les ascenseurs 1, 2,3 et 4 et par l'aire de circulation et de dégagement des véhicules,  
Un emplacement de stationnement pour personne à mobilité réduite portant le numéro 47.  
Et les dix-sept /vingt millièmes (17/20000èmes) des parties communes générales.

**Lot numéro cent vingt-huit (128) :**

Situé au premier sous-sol, par les escaliers S1 et S3, par les ascenseurs 1, 2,3 et 4 et par l'aire de circulation et de dégagement des véhicules,

Un emplacement de stationnement pour personne à mobilité réduite portant le numéro 48.

Et les dix-sept /vingt millièmes (17/20000èmes) des parties communes générales.

**Lot numéro cent vingt-neuf (129) :**

Situé au premier sous-sol, par les escaliers S1 et S3, par les ascenseurs 1, 2,3 et 4 et par l'aire de circulation et de dégagement des véhicules,

Un emplacement de stationnement portant le numéro 49.

Et les onze /vingt millièmes (11/20000èmes) des parties communes générales.

**Lot numéro cent trente (130) :**

Situé au premier sous-sol, par les escaliers S1 et S3, par les ascenseurs 1, 2,3 et 4 et par l'aire de circulation et de dégagement des véhicules,

Un emplacement de stationnement portant le numéro 50.

Et les douze /vingt millièmes (12/20000èmes) des parties communes générales.

**Lot numéro cent vingt-quatre (131) :**

Situé au premier sous-sol, par les escaliers S1 et S3, par les ascenseurs 1, 2,3 et 4 et par l'aire de circulation et de dégagement des véhicules,

Un emplacement de stationnement portant le numéro 51.

Et les onze /vingt millièmes (11/20000èmes) des parties communes générales.

**Lot numéro cent trente-deux (132) :**

Situé au premier sous-sol, par les escaliers S1 et S3, par les ascenseurs 1, 2,3 et 4 et par l'aire de circulation et de dégagement des véhicules,

Un emplacement de stationnement portant le numéro 52.

Et les dix /vingt millièmes (10/20000èmes) des parties communes générales.

**Lot numéro cent trente-trois (133) :**

Situé au deuxième sous-sol, par les escaliers S1 et S3, par les ascenseurs 1 et 3 et par l'aire de circulation et de dégagement des véhicules,

Un emplacement de stationnement portant le numéro 53.

Et les onze /vingt millièmes (11/20000èmes) des parties communes générales.

**Lot numéro cent trente-quatre (134) :**

Situé au deuxième sous-sol, par les escaliers S1 et S3, par les ascenseurs 1 et 3 et par l'aire de circulation et de dégagement des véhicules,

Un emplacement de stationnement portant le numéro 54.

Et les onze /vingt millièmes (11/20000èmes) des parties communes générales.

**Lot numéro cent trente-cinq (135) :**

Situé au deuxième sous-sol, par les escaliers S1 et S3, par les ascenseurs 1 et 3 et par l'aire de circulation et de dégagement des véhicules,

Un emplacement de stationnement portant le numéro 55.

Et les douze /vingt millièmes (12/20000èmes) des parties communes générales.

**Lot numéro cent trente-six (136) :**

Situé au deuxième sous-sol, par les escaliers S1 et S3, par les ascenseurs 1 et 3 et par l'aire de circulation et de dégagement des véhicules,

Un emplacement de stationnement portant le numéro 56.

Et les douze /vingt millièmes (12/20000èmes) des parties communes générales.

**Lot numéro cent trente-sept (137) :**

Situé au deuxième sous-sol, par les escaliers S1 et S3, par les ascenseurs 1 et 3 et par l'aire de circulation et de dégagement des véhicules,  
Un emplacement de stationnement portant le numéro 57.  
Et les douze /vingt millièmes (12/20000èmes) des parties communes générales.

**Lot numéro cent trente-huit (138) :**

Situé au deuxième sous-sol, par les escaliers S1 et S3, par les ascenseurs 1 et 3 et par l'aire de circulation et de dégagement des véhicules,  
Un emplacement de stationnement portant le numéro 58.  
Et les douze /vingt millièmes (12/20000èmes) des parties communes générales.

**Lot numéro cent trente-neuf (139) :**

Situé au deuxième sous-sol, par les escaliers S1 et S3, par les ascenseurs 1 et 3 et par l'aire de circulation et de dégagement des véhicules,  
Un emplacement de stationnement portant le numéro 59.  
Et les onze /vingt millièmes (11/20000èmes) des parties communes générales.

**Lot numéro cent quarante (140) :**

Situé au deuxième sous-sol, par les escaliers S1 et S3, par les ascenseurs 1 et 3 et par l'aire de circulation et de dégagement des véhicules,  
Un emplacement de stationnement portant le numéro 60.  
Et les douze /vingt millièmes (12/20000èmes) des parties communes générales.

**Lot numéro cent quarante-et-un (141) :**

Situé au deuxième sous-sol, par les escaliers S1 et S3, par les ascenseurs 1 et 3 et par l'aire de circulation et de dégagement des véhicules,  
Un emplacement de stationnement portant le numéro 61.  
Et les onze /vingt millièmes (11/20000èmes) des parties communes générales.

**Lot numéro cent quarante-deux (142) :**

Situé au deuxième sous-sol, par les escaliers S1 et S3, par les ascenseurs 1 et 3 et par l'aire de circulation et de dégagement des véhicules,  
Un emplacement de stationnement portant le numéro 62.  
Et les treize /vingt millièmes (13/20000èmes) des parties communes générales.

**Lot numéro cent quarante-trois (143) :**

Situé au deuxième sous-sol, par les escaliers S1 et S3, par les ascenseurs 1 et 3 et par l'aire de circulation et de dégagement des véhicules,  
Un emplacement de stationnement portant le numéro 63.  
Et les treize /vingt millièmes (13/20000èmes) des parties communes générales.

**Lot numéro cent quarante-quatre (144) :**

Situé au deuxième sous-sol, par les escaliers S1 et S3, par les ascenseurs 1 et 3 et par l'aire de circulation et de dégagement des véhicules,  
Un emplacement de stationnement portant le numéro 64.  
Et les onze /vingt millièmes (11/20000èmes) des parties communes générales.

**Lot numéro cent quarante-cinq (145) :**

Situé au deuxième sous-sol, par les escaliers S1 et S3, par les ascenseurs 1 et 3 et par l'aire de circulation et de dégagement des véhicules,  
Un emplacement de stationnement portant le numéro 65.  
Et les onze /vingt millièmes (11/20000èmes) des parties communes générales.

**Lot numéro cent quarante-et-un (146) :**

Situé au deuxième sous-sol, par les escaliers S1 et S3, par les ascenseurs 1 et 3 et par l'aire de circulation et de dégagement des véhicules,  
Un emplacement de stationnement portant le numéro 66.  
Et les onze /vingt millièmes (11/20000èmes) des parties communes générales.

**Lot numéro cent quarante-sept (147) :**

Situé au deuxième sous-sol, par les escaliers S1 et S3, par les ascenseurs 1, 2,3 et 4 et par l'aire de circulation et de dégagement des véhicules,  
Un emplacement de stationnement portant le numéro 67.  
Et les dix /vingt millièmes (10/20000èmes) des parties communes générales.

**Lot numéro cent quarante-huit (148) :**

Situé au deuxième sous-sol, par les escaliers S1 et S3, par les ascenseurs 1 et 3 et par l'aire de circulation et de dégagement des véhicules,  
Un emplacement de stationnement portant le numéro 68.  
Et les onze /vingt millièmes (11/20000èmes) des parties communes générales.

**Lot numéro cent quarante-neuf (149) :**

Situé au deuxième sous-sol, par les escaliers S1 et S3, par les ascenseurs 1 et 3 et par l'aire de circulation et de dégagement des véhicules,  
Un emplacement de stationnement portant le numéro 69.  
Et les onze /vingt millièmes (11/20000èmes) des parties communes générales.

**Lot numéro cent cinquante (150) :**

Situé au deuxième sous-sol, par les escaliers S1 et S3, par les ascenseurs 1 et 3 et par l'aire de circulation et de dégagement des véhicules,  
Un emplacement de stationnement portant le numéro 70.  
Et les onze /vingt millièmes (11/20000èmes) des parties communes générales.

**Lot numéro cent cinquante-et-un (151) :**

Situé au deuxième sous-sol, par les escaliers S1 et S3, par les ascenseurs 1 et 3 et par l'aire de circulation et de dégagement des véhicules,  
Un emplacement de stationnement portant le numéro 71.  
Et les onze /vingt millièmes (11/20000èmes) des parties communes générales.

**Lot numéro cent cinquante-deux (152) :**

Situé au deuxième sous-sol, par les escaliers S1 et S3, par les ascenseurs 1 et 3 et par l'aire de circulation et de dégagement des véhicules,  
Un emplacement de stationnement portant le numéro 72.  
Et les onze /vingt millièmes (11/20000èmes) des parties communes générales.

**Lot numéro cent cinquante-trois (153) :**

Situé au deuxième sous-sol, par les escaliers S1 et S3, par les ascenseurs 1 et 3 et par l'aire de circulation et de dégagement des véhicules,  
Un emplacement de stationnement portant le numéro 73.  
Et les onze /vingt millièmes (11/20000èmes) des parties communes générales.

**Lot numéro cent cinquante-quatre (154) :**

Situé au deuxième sous-sol, par les escaliers S1 et S3, par les ascenseurs 1 et 3 et par l'aire de circulation et de dégagement des véhicules,  
Un emplacement de stationnement portant le numéro 74.  
Et les douze /vingt millièmes (12/20000èmes) des parties communes générales.

**Lot numéro cent cinquante-cinq (155) :**

Situé au deuxième sous-sol, par les escaliers S1 et S3, par les ascenseurs 1 et 3 et par l'aire de circulation et de dégagement des véhicules,



Un emplacement de stationnement portant le numéro 75.  
Et les onze /vingt millièmes (11/20000èmes) des parties communes générales.

**Lot numéro cent cinquante-six (156) :**

Situé au deuxième sous-sol, par les escaliers S1 et S3, par les ascenseurs 1 et 3 et par l'aire de circulation et de dégagement des véhicules,  
Un emplacement de stationnement portant le numéro 76.  
Et les onze /vingt millièmes (11/20000èmes) des parties communes générales.

**Lot numéro cent cinquante-sept (157) :**

Situé au deuxième sous-sol, par les escaliers S1 et S3, par les ascenseurs 1 et 3 et par l'aire de circulation et de dégagement des véhicules,  
Un emplacement de stationnement portant le numéro 77.  
Et les quinze /vingt millièmes (15/20000èmes) des parties communes générales.

**Lot numéro cent cinquante-huit (158) :**

Situé au deuxième sous-sol, par les escaliers S1 et S3, par les ascenseurs 1 et 3 et par l'aire de circulation et de dégagement des véhicules,  
Un emplacement de stationnement portant le numéro 78.  
Et les onze /vingt millièmes (11/20000èmes) des parties communes générales.

**Lot numéro cent cinquante-neuf (159) :**

Situé au deuxième sous-sol, par les escaliers S1 et S3, par les ascenseurs 1 et 3 et par l'aire de circulation et de dégagement des véhicules,  
Un emplacement de stationnement portant le numéro 79.  
Et les onze /vingt millièmes (11/20000èmes) des parties communes générales.

**Lot numéro cent soixante (160) :**

Situé au deuxième sous-sol, par les escaliers S1 et S3, par les ascenseurs 1 et 3 et par l'aire de circulation et de dégagement des véhicules,  
Un emplacement de stationnement portant le numéro 80.  
Et les onze /vingt millièmes (11/20000èmes) des parties communes générales.

**Lot numéro cent soixante-et-un (161) :**

Situé au deuxième sous-sol, par les escaliers S1 et S3, par les ascenseurs 1 et 3 et par l'aire de circulation et de dégagement des véhicules,  
Un emplacement de stationnement portant le numéro 81.  
Et les onze /vingt millièmes (11/20000èmes) des parties communes générales.

**Lot numéro cent soixante-deux(162) :**

Situé au deuxième sous-sol, par les escaliers S1 et S3, par les ascenseurs 1 et 3 et par l'aire de circulation et de dégagement des véhicules,  
Un emplacement de stationnement portant le numéro 82.  
Et les onze /vingt millièmes (11/20000èmes) des parties communes générales.

**Lot numéro cent soixant-trois (163) :**

Situé au deuxième sous-sol, par les escaliers S1 et S3, par les ascenseurs 1 et 3 et par l'aire de circulation et de dégagement des véhicules,  
Un emplacement de stationnement portant le numéro 83.  
Et les onze /vingt millièmes (11/20000èmes) des parties communes générales.

**Lot numéro cent soixante-quatre (164) :**

Situé au deuxième sous-sol, par les escaliers S1 et S3, par les ascenseurs 1 et 3 et par l'aire de circulation et de dégagement des véhicules,  
Un emplacement de stationnement portant le numéro 84.  
Et les onze /vingt millièmes (11/20000èmes) des parties communes générales.

**Lot numéro cent soixante-cinq (165) :**

Situé au deuxième sous-sol, par les escaliers S1 et S3, par les ascenseurs 1 et 3 et par l'aire de circulation et de dégagement des véhicules,  
Un emplacement de stationnement portant le numéro 85.  
Et les onze /vingt millièmes (11/20000èmes) des parties communes générales.

**Lot numéro cent soixante-six (166) :**

Situé au deuxième sous-sol, par les escaliers S1 et S3, par les ascenseurs 1 et 3 et par l'aire de circulation et de dégagement des véhicules,  
Un emplacement de stationnement portant le numéro 86.  
Et les onze /vingt millièmes (11/20000èmes) des parties communes générales.

**Lot numéro cent soixante-sept (167) :**

Situé au deuxième sous-sol, par les escaliers S1 et S3, par les ascenseurs 1 et 3 et par l'aire de circulation et de dégagement des véhicules,  
Un emplacement de stationnement portant le numéro 87.  
Et les onze /vingt millièmes (11/20000èmes) des parties communes générales.

**Lot numéro cent soixante-huit (168) :**

Situé au deuxième sous-sol, par les escaliers S1 et S3, par les ascenseurs 1 et 3 et par l'aire de circulation et de dégagement des véhicules,  
Un emplacement de stationnement portant le numéro 34.  
Et les onze /vingt millièmes (11/20000èmes) des parties communes générales.

**Lot numéro cent soixante-neuf (169) :**

Situé au deuxième sous-sol, par les escaliers S1 et S3, par les ascenseurs 1 et 3 et par l'aire de circulation et de dégagement des véhicules,  
Un emplacement de stationnement portant le numéro 88.  
Et les quinze /vingt millièmes (15/20000èmes) des parties communes générales.

**Lot numéro cent soixante-dix (170) :**

Situé au deuxième sous-sol, par les escaliers S1 et S3, par les ascenseurs 1 et 3 et par l'aire de circulation et de dégagement des véhicules,  
Un emplacement de stationnement portant le numéro 89.  
Et les dix /vingt millièmes (10/20000èmes) des parties communes générales.

**Lot numéro cent soixante-et-onze (171) :**

Situé au deuxième sous-sol, par les escaliers S1 et S3, par les ascenseurs 1 et 3 et par l'aire de circulation et de dégagement des véhicules,  
Un emplacement de stationnement portant le numéro 90.  
Et les dix /vingt millièmes (10/20000èmes) des parties communes générales.

**Lot numéro cent soixante-douze (172) :**

Situé au deuxième sous-sol, par les escaliers S1 et S3, par les ascenseurs 1 et 3 et par l'aire de circulation et de dégagement des véhicules,  
Un emplacement de stationnement portant le numéro 91.  
Et les dix /vingt millièmes (10/20000èmes) des parties communes générales.

**Lot numéro cent soixante-treize (173) :**

Situé au deuxième sous-sol, par les escaliers S1 et S3, par les ascenseurs 1 et 3 et par l'aire de circulation et de dégagement des véhicules,  
Un emplacement de stationnement portant le numéro 92.  
Et les onze /vingt millièmes (11/20000èmes) des parties communes générales.

**Lot numéro cent soixante-quatorze (174) :**

Situé au deuxième sous-sol, par les escaliers S1 et S3, par les ascenseurs 1 et 3 et par l'aire de circulation et de dégagement des véhicules,

Un emplacement de stationnement portant le numéro 93.  
Et les onze /vingt millièmes (11/20000èmes) des parties communes générales.

**Lot numéro cent soixante-quinze (175) :**

Situé au deuxième sous-sol, par les escaliers S1 et S3, par les ascenseurs 1 et 3 et par l'aire de circulation et de dégagement des véhicules,  
Un emplacement de stationnement portant le numéro 94.  
Et les onze /vingt millièmes (11/20000èmes) des parties communes générales.

**Lot numéro cent soixante-seize (176) :**

Situé au deuxième sous-sol, par les escaliers S1 et S3, par les ascenseurs 1 et 3 et par l'aire de circulation et de dégagement des véhicules,  
Un emplacement de stationnement pour personne à mobilité réduite portant le numéro 95.  
Et les seize /vingt millièmes (16/20000èmes) des parties communes générales.

**Lot numéro cent soixante-dix-sept (177) :**

Situé au deuxième sous-sol, par les escaliers S1 et S3, par les ascenseurs 1 et 3 et par l'aire de circulation et de dégagement des véhicules,  
Un emplacement de stationnement pour personne à mobilité réduite portant le numéro 96.  
Et les quinze /vingt millièmes (15/20000èmes) des parties communes générales.

**Lot numéro cent soixante-dix-huit (178) :**

Situé au deuxième sous-sol, par les escaliers S1 et S3, par les ascenseurs 1 et 3 et par l'aire de circulation et de dégagement des véhicules,  
Un emplacement de stationnement portant le numéro 97.  
Et les treize /vingt millièmes (13/20000èmes) des parties communes générales.

**Lot numéro cent soixante-dix-neuf (179) :**

Situé au deuxième sous-sol, par les escaliers S1 et S3, par les ascenseurs 1 et 3 et par l'aire de circulation et de dégagement des véhicules,  
Un emplacement de stationnement portant le numéro 98.  
Et les onze /vingt millièmes (11/20000èmes) des parties communes générales.

**Lot numéro cent quatre-vingt (180) :**

Situé au deuxième sous-sol, par les escaliers S1 et S3, par les ascenseurs 1 et 3 et par l'aire de circulation et de dégagement des véhicules,  
Un emplacement de stationnement portant le numéro 99.  
Et les onze /vingt millièmes (11/20000èmes) des parties communes générales.

**Lot numéro cent quatre-vingt-un (181) :**

Situé au deuxième sous-sol, par les escaliers S1 et S3, par les ascenseurs 1 et 3 et par l'aire de circulation et de dégagement des véhicules,  
Un emplacement de stationnement portant le numéro 100.  
Et les dix /vingt millièmes (10/20000èmes) des parties communes générales.

**RESUME DE L'ETAT DESCRIPTIF**

L'état descriptif qui précède est résumé dans le tableau récapitulatif établi ci-après conformément à l'article 71 du décret n° 55-1350 du 14 Octobre 1955, modifié par le décret n° 59-89 du 7 Janvier 1959, pris pour l'application du décret n° 55-22 du 4 Janvier 1955, portant réforme de la publicité foncière.

TABLEAU RECAPITULATIF

Lots	Bât.	Esc.	Étage	Désignation	Quote-part dans la propriété indivise du sol et des
1	Unique	-	R.d.C.	Appartement T1 101	117
2	"	-	"	Appartement T3 102	258
3	"	-	"	Appartement T2 103	163
4	"	-	"	Appartement T4 104	268
5	"	1	1 <sup>er</sup>	Appartement T1 111	120
6	"	"	"	Appartement T3 112	258
7	"	"	"	Appartement T2 113	165
8	"	"	"	Appartement T3 114	220
9	"	"	"	Appartement T2 115	159
10	"	"	2ème	Appartement T1 121	120
11	"	"	"	Appartement T3 122	235
12	"	"	"	Appartement T2 123	168
13	"	"	"	Appartement T3 124	225
14	"	"	"	Appartement T2 125	162
15	"	"	3ème	Appartement T3 131	252
16	"	"	"	Appartement T4 132	289
17	"	"	"	Appartement T3 133	230
18	"	"	"	Appartement T2 134	166
19	"	"	"	Appartement T3 141	274
20	"	"	"	Appartement T4 142	324
21	"	-	R.d.C.	Appartement T3 201	242
22	"	-	"	Appartement T3 202	258
23	"	2	1 <sup>er</sup>	Appartement T4 211	322
24	"	"	"	Appartement T2 212	152
25	"	"	"	Appartement T3 213	250
26	"	"	2ème	Appartement T4 221	329
27	"	"	"	Appartement T2 222	155
28	"	"	"	Appartement T3 223	222
29	"	"	3ème	Appartement T3 231	260
30	"	2	"	Appartement T3 232	234
31	"	"	"	Appartement T3 233	238
32	"	"	4ème	Appartement T3 241	264
33	"	"	"	Appartement T2 242	164
34	"	"	5ème	Appartement T3 251	262
35	"	"	"	Appartement T2 252	168
36	"	-	R.d.C.	Appartement T2 301	157
37	"	-	"	Appartement T5 302	350

38	"	-	"	Appartement T1 303	95
39	"	-	"	Appartement T4 304	260
40	"	-	"	Appartement T3 305	249
41	"	3	1 <sup>er</sup>	Appartement T4 311	270
42	"	"	"	Appartement T4 312	275
43	"	"	"	Appartement T2 313	144
44	"	"	"	Appartement T4 314	264
45	"	"	"	Appartement T3 315	249
46	"	"	"	Appartement T1 316	103
47	"	"	"	Appartement T4 321	275
48	"	"	"	Appartement T4 322	276
49	"	"	"	Appartement T2 323	147
50	"	"	"	Appartement T4 324	269
51	"	"	"	Appartement T3 325	254
52	"	"	"	Appartement T1 326	105
53	"	"	3 <sup>ème</sup>	Appartement T4 331	285
54	"	"	"	Appartement T4 332	284
55	"	"	"	Appartement T2 333	150
56	"	"	"	Appartement T4 334	280
57	"	"	"	Appartement T1 335	166
58	"	"	4 <sup>ème</sup> /5 <sup>è</sup>	Appartement duplex T5 341	411
59	"	"	"	Appartement duplex T4 342	364
60	"	"	"	Appartement duplex T5 343	422
61	"	"	"	Appartement duplex T4 344	362
62	"	"	4 <sup>ème</sup>	Appartement T1 345	116
63	"	-	R.d.C.	Appartement T3 401	234
64	"	-	"	Appartement T2 402	160
65	"	-	"	Appartement T3 403	222
66	"	-	"	Appartement T2 404	145
67	"	4	1 <sup>er</sup>	Appartement T3 411	237
68	"	"	"	Appartement T2 412	162
69	"	"	"	Appartement T4 413	265
70	"	"	"	Appartement T3 414	227
71	"	"	2 <sup>ème</sup>	Appartement T3 421	240
72	"	"	"	Appartement T2 422	165
73	"	"	"	Appartement T4 423	266
74	"	"	"	Appartement T3 424	232
75	"	"	3 <sup>ème</sup>	Appartement T3 431	264
76	"	"	"	Appartement T2 432	169
77	"	"	"	Appartement T4 433	273
78	"	"	"	Appartement T3 434	238
79	"	"	"	Appartement T3 441	271
80	"	"	4 <sup>ème</sup> /5 <sup>è</sup>	Appartement duplex T5	415
81	"	"	"	Appartement duplex T5 443	376

82	"	S1-S3	1 <sup>er</sup> S/Sol	Emplacement de stationnement n°1	11
83	"	"	"	Emplacement de stationnement n°2	11
84	"	"	"	Emplacement de stationnement n°3	11
85	"	"	"	Emplacement de stationnement n°4	11
86	"	"	"	Emplacement de stationnement n°5	11
87	"	"	"	Emplacement de stationnement n°6(PMR)	15
88	"	"	"	Emplacement de stationnement n°7	12
89	"	"	"	Emplacement de stationnement n°8	12
90	"	"	"	Emplacement de stationnement n°9	12
91	"	"	"	Emplacement de stationnement n°10	11
92	"	"	"	Emplacement de stationnement n°11	11
93	"	"	"	Emplacement de stationnement n°12	12
94	"	"	"	Emplacement de stationnement n°13	12
95	"	"	"	Emplacement de stationnement n°14	13
96	"	"	"	Emplacement de stationnement n°15	13
97	"	"	"	Emplacement de stationnement n°16	11
98	"	"	"	Emplacement de stationnement n°17	11
99	"	"	"	Emplacement de stationnement n°18	12
100	"	"	"	Emplacement de stationnement n°19	11
101	"	"	"	Emplacement de stationnement n°20	11
102	"	"	"	Emplacement de stationnement n°21	11
103	"	"	"	Emplacement de stationnement n°22	11
104	"	"	"	Emplacement de stationnement n°23	12
105	"	"	"	Emplacement de stationnement n°24	11
106	"	"	"	Emplacement de stationnement n°25	11

107	"	"	"	Emplacement de stationnement n°26	12
108	"	"	"	Emplacement de stationnement n°27	10
109	"	"	"	Emplacement de stationnement n°28	10
110	"	"	"	Emplacement de stationnement n°29	10
111	"	"	"	Emplacement de stationnement n°30(PMR)	15
112	"	"	"	Emplacement de stationnement n°31	13
113	"	"	"	Emplacement de stationnement n°32	12
114	"	"	"	Emplacement de stationnement n°33	12
115	"	"	"	Emplacement de stationnement n°35	12
116	"	"	"	Emplacement de stationnement n°36	12
117	"	"	"	Emplacement de stationnement n°37	12
118	"	"	"	Emplacement de stationnement n°38	11
119	"	"	"	Emplacement de stationnement n°39	10
120	"	"	"	Emplacement de stationnement n°40	11
121	"	"	"	Emplacement de stationnement n°41	11
122	"	"	"	Emplacement de stationnement n°42	11
123	"	"	"	Emplacement de stationnement n°43	11
124	"	"	"	Emplacement de stationnement n°44	11
125	"	"	"	Emplacement de stationnement n°45	15
126	"	"	"	Emplacement de stationnement n°46	12
127	"	"	"	Emplacement de stationnement n°47(PMR)	17
128	"	"	"	Emplacement de stationnement n°48(PMR)	17
129	"	"	"	Emplacement de stationnement n°49	11
130	"	"	"	Emplacement de stationnement n°50	12
131	"	"	"	Emplacement de stationnement n°51	11

132	"	"	"	Emplacement de stationnement n°52	10
133	"	"	2 <sup>ème</sup> S/Sol	Emplacement de stationnement n°53	11
134	"	"	"	Emplacement de stationnement n°54	11
135	"	"	"	Emplacement de stationnement n°55	12
136	"	"	"	Emplacement de stationnement n°56	12
137	"	"	"	Emplacement de stationnement n°57	12
138	"	"	"	Emplacement de stationnement n°58	12
139	"	"	"	Emplacement de stationnement n°59	11
140	"	"	"	Emplacement de stationnement n°60	12
141	"	"	"	Emplacement de stationnement n°61	11
142	"	"	"	Emplacement de stationnement n°62	13
143	"	"	"	Emplacement de stationnement n°63	13
144	"	"	"	Emplacement de stationnement n°64	11
145	"	"	"	Emplacement de stationnement n°65	11
146	"	"	"	Emplacement de stationnement n°66	11
147	"	"	"	Emplacement de stationnement n°67	10
148	"	"	"	Emplacement de stationnement n°68	11
149	"	"	"	Emplacement de stationnement n°69	11
150	"	"	"	Emplacement de stationnement n°70	11
151	"	"	"	Emplacement de stationnement n°71	11
152	"	"	"	Emplacement de stationnement n°72	11
153	"	"	"	Emplacement de stationnement n°73	11
154	"	"	"	Emplacement de stationnement n°74	12
155	"	"	"	Emplacement de stationnement n°75	11
156	"	"	"	Emplacement de stationnement n°76	11



157	"	"	"	Emplacement de stationnement n°77	15
158	"	"	"	Emplacement de stationnement n°78	11
159	"	"	"	Emplacement de stationnement n°79	11
160	"	"	"	Emplacement de stationnement n°80	11
161	"	"	"	Emplacement de stationnement n°81	11
162	"	"	"	Emplacement de stationnement n°82	11
163	"	"	"	Emplacement de stationnement n°83	11
164	"	"	"	Emplacement de stationnement n°84	11
165	"	"	"	Emplacement de stationnement n°85	11
166	"	"	"	Emplacement de stationnement n°86	11
167	"	"	"	Emplacement de stationnement n°87	11
168	"	"	"	Emplacement de stationnement n°34	11
169	"	"	"	Emplacement de stationnement n°88	15
170	"	"	"	Emplacement de stationnement n°89	10
171	"	"	"	Emplacement de stationnement n°90	10
172	"	"	"	Emplacement de stationnement n°91	10
173	"	"	"	Emplacement de stationnement n°92	11
174	"	"	"	Emplacement de stationnement n°93	11
175	"	"	"	Emplacement de stationnement n°94	11
176	"	"	"	Emplacement de stationnement n°95(PMR)	16
177	"	"	"	Emplacement de stationnement n°96(PMR)	15
178	"	"	"	Emplacement de stationnement n°97	13
179	"	"	"	Emplacement de stationnement n°98	11
180	"	"	"	Emplacement de stationnement n°99	11
181	"	"	"	Emplacement de stationnement n°100	10

TOTAL	20000
-------	-------

### CHAPITRE III - DISTINCTION ENTRE "PARTIES COMMUNES" ET "PARTIES PRIVATIVES" -

#### SECTION I - DEFINITION DES PARTIES COMMUNES

Constituent des parties communes, les parties de l'**IMMEUBLE** affectées à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires ou de plusieurs d'entre eux ; 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 d'après la situation des lots en cause ou l'utilité de divers éléments d'équipement et services collectifs.

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

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

#### **A - PARTIES COMMUNES GENERALES**

Les « parties communes générales » sont celles qui sont affectées à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires.

Elles comprennent notamment :

1° - la totalité du sol y compris celui sur lequel sont édifiées les constructions prévues dans la désignation qui précède, sous réserve de ce qui est dit ci-après pour les jardins.

2° - les abords des constructions, les clôtures, murs ou murets séparatifs en tant qu'ils existent et dépendent de la copropriété et s'il y a lieu les mitoyennetés d'avec les immeubles voisins;

3° - les éléments porteurs assurant la stabilité ou la solidité du bâtiment (gros murs de façade, de refend, les murs pignons mitoyens ou non, poutres, piliers, voiles et poteaux de soutien et d'une façon générale, les éléments horizontaux et verticaux de structure du bâtiment);

4° - les gros œuvres de planchers, à l'exclusion des revêtements des sols et des plafonds des parties privatives (gros œuvre, étanchéité et protection d'étanchéité); étanchéité et protection d'étanchéité dans les parties non bâties;

5° - les ornements, acrotères, décorations et éléments extérieurs des façades, les barres d'appui ou garde-corps des fenêtres s'il en existe;

6° - les "éléments" qui assurent le clos, le couvert et l'étanchéité y compris les terrasses végétalisée, les gros œuvres des terrasses, y compris l'étanchéité (étant rappelé ici que les revêtements superficiels s'ils ne forment pas l'étanchéité sont des parties privatives) et les balustrades de protection ou garde-corps, même si ceux-ci sont affectés à l'usage exclusif d'un seul copropriétaire;

7° - et d'une manière générale, toute ossature (si elle existe ) indispensable et indissociable à l'ensemble immobilier (fondations spéciales, piliers de soutènement, etc.);

8° - les appareils (compteurs centraux, transformateurs) et les branchements sur les conduites principales de la Ville, les canalisations d'eau et d'électricité communes à l'ensemble immobilier et en général tous les appareils, canalisations, gaines et réseaux de toute nature d'utilité publique commune à l'ensemble immobilier, ainsi que leur emplacement (mais non pas bien entendu les appareils et parties de canalisations, conduits et tuyaux affectés à l'intérieur de chaque local à l'usage exclusif et particulier de celui-ci, non plus que les appareils et parties de canalisations affectés particulièrement à un ou plusieurs groupes de copropriétaires.

9° - les conduits, canalisations, tuyauteries, prises d'air, réseaux de toutes natures avec leurs coffres, gaines et accessoires affectés au seul usage ou à la seule utilité de tous les copropriétaires du bâtiment ou de plusieurs d'entre eux, depuis les branchements ou les raccordements sur les canalisations publiques ou sur les réseaux généraux de la copropriété, mais à l'exclusion des branchements privatifs compris dans un même lot (pour autant que ces branchements et raccordements ne soient pas pris dans la masse des murs, plafonds, planchers, constituant les parties communes, auquel cas ils constitueraient eux-mêmes des parties communes).

A noter que l'appareillage (canalisations et radiateurs) du chauffage central collectif, bien que situé à l'intérieur des locaux privatifs est une partie commune générale.

10° - les gouttières, chéneaux, s'il en existe, tuyaux de descente, canalisations d'écoulement des eaux pluviales, ménagères et usées jusqu'à et y compris leurs branchements sur les canalisations principales de l'ensemble immobilier ou de la Ville;

11° - les locaux, placards ou emplacements techniques des services généraux et des compteurs généraux indispensables à l'ensemble des copropriétaires;

12° - les grilles, siphons de sol, caniveaux et canalisations y afférentes situés dans les espaces communs;

13° - les digicodes extérieurs d'accès à la résidence;

14° - le passage traversant, situé au rez-de-chaussée, accès par la rue du Générale Malleret de Joinville;

15° - le local "encombrants", 2ème porte à gauche dans le passage traversant;

16° - l'espace vert central et les espaces verts entourant l'ensemble des bâtiments,

17° - les bornes de collecte des ordures ménagères situées dans le passage traversant et dans l'espace vert central;

18° - les locaux vélos 1 et 2 situés dans l'espace vert central, accès par la rue Elsa Triolet;

19° - l'antenne hertzienne collective de télévision et (ou) le pré-équipement compatible au réseau de télévision câblé ;

20°- les gaines et câbles de télévision et de radio jusqu'aux branchements particuliers des locaux privatifs intéressés ;

21° - la porte basculante automatique située en haut de la rampe d'accès au parc de stationnement automobile (accessoires et systèmes d'ouverture) ;

22° - la rampe d'accès et de sortie voitures liaison rez-de-chaussée / 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> sous-sols ;

23° - les sas d'accès au parc de stationnement automobile situés aux 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> sous-sols , cages 1, 2, 3 et 4 ;

24° - les aires de circulation et de dégagement des véhicules et les rampes de liaison entre les niveaux;

25° - les gaines et conduits de la ventilation statique (amenées d'air frais), y compris des édicules ou grilles d'aération ;

26° - la V.M.C. propre aux parkings, gaines et conduits, extracteurs, caissons et tourelles d'extraction ;

27° - la sous-station de chauffage CPCU située au 1<sup>er</sup> sous-sol côté cage 4;

28° - les panneaux solaires situés en toiture-terrasse ;

29° - le local "eau" et le compteur général d'eau froide situés au 1<sup>er</sup> sous-sol côté cage 4 ;

30° - le local "BT" situé au 1<sup>er</sup> sous-sol côté cage 4 ;

31° - le local "CF" situé au 1<sup>er</sup> sous-sol côté cage 4 ;

32° - les locaux de collecte des ordures ménagères situés au 1<sup>er</sup> sous-sol, l'un face à la cage 3 et l'autre en pleine terre dans l'espace vert central ;

33° - le fosse à hydrocarbure située au 2<sup>ème</sup> sous-sol et la pompe de relevage si elles existent;

34° - le local vélo situé au 1<sup>er</sup> sous-sol face à la rampe d'accès au 2<sup>ème</sup> sous-sol ;

35° - l'emplacement 2 roues situé au 1<sup>er</sup> sous-sol à droite de la rampe d'accès au 2<sup>ème</sup> sous-sol ;

36° - le local technique situé au 1<sup>er</sup> sous-sol à gauche de la rampe d'accès au 2<sup>ème</sup> sous-sol ;

37° - le local 2 roues situé au 2<sup>ème</sup> sous-sol face à la rampe d'accès au 1<sup>er</sup> sous-sol ;

38° - le local entretien parking situé au 2<sup>ème</sup> sous-sol au centre de la rampe d'accès au 1<sup>er</sup> sous-sol ;

39° - le système d'éclairage et l'éclairage extérieur et de tous les locaux, emplacements, espaces ou volumes communs généraux à l'ensemble immobilier, si toutefois il existe un comptage ou sous-comptage électrique spécifique ;

Et en général, les accessoires des parties communes ci-dessus définies, leurs portes, leurs parties vitrées ou mobiles, leurs cloisons, coffres et gaines, leurs équipements et appareillages, leurs aménagements, décorations, glaces,

revêtements, moquettes, paillasons (non compris s'il y a lieu, les tapis-brosses sur les paliers d'étages s'ils sont fournis par chaque copropriétaire), les objets mobiliers, outillage, ustensiles et fournitures en conséquence.

Cette énumération est purement énonciative et non limitative.

Les parties communes font l'objet d'une propriété indivise entre l'ensemble des copropriétaires.

## **B - PARTIES COMMUNES SPECIALES**

Les parties communes spéciales sont des parties communes qui sont affectées à l'usage d'un groupe déterminé de copropriétaires. Il en est ainsi, d'un espace commun à deux ou plusieurs copropriétaires, de certains locaux qui, de par leur situation, ne peuvent être utilisés que par certains copropriétaires seulement.

Les services collectifs et éléments d'équipement commun sont répartis différemment entre les copropriétaires suivant qu'ils font l'objet d'un usage commun à la totalité des copropriétaires ou à des groupes de copropriétaires seulement.

Ils comprennent notamment, mais seulement si ils s'y trouvent et sans que cette énumération purement énonciative soit limitative, et sous réserve, le cas échéant, des dispositions du règlement de copropriété pour la jouissance de certains d'entre eux :

- **Parties communes spéciales aux lots numéros UN (1) à VINGT (20) – HALL AUBE**

1° - le digicode d'accès au sas 1 ;

2° - le sas 1 situé au rez-de-chaussée du bâtiment côté rue Eisa Triolet, les différentes portes (accessoires et systèmes d'ouverture), les revêtements superficiels du sol, des murs et du plafond, y compris la décoration susceptible de s'y trouver ou d'y être installée ;

3° - le local "poussettes-vélos 1" situé au rez-de-chaussée, porte à gauche dans le sas 1 ;

4° - le vidéophone situé dans le sas 1 sur la porte d'accès au hall 1 ;

5° - les boîtes aux lettres et le tableau d'affichage situés dans le sas 1 ;

6° - le hall 1, les différentes portes (accessoires et systèmes d'ouverture), les revêtements superficiels du sol, des murs et du plafond, y compris la décoration susceptible de s'y trouver ou d'y être installée ;

7° - les placards techniques situés dans le hall 1 ;

8° - l'escalier dénommé 1 de desserte des étages (liaison rez-de-chaussée/4<sup>ème</sup> étage), cage, marches, contremarches, paliers, dégagements et tapis (s'il en existe) ;

9° - les dégagements de desserte des appartements situés dans les étages ;

10° - la trappe de désenfumage située au plafond du 4<sup>ème</sup> étage cage 1 ;

11° - la V.M.C. (Ventilation Mécanique Contrôlée), propre à la cage 1, gaines, conduits, extracteurs, caissons et tourelles d'extraction jusqu'aux branchements particuliers sur les bouches d'aération des locaux privatifs ;

- **Parties communes spéciales aux lots numéros VINGT ET UN (21) à TRENTE CINQ (35) – HALL AURORE**

1° - le digicode d'accès au sas 2 ;

2° - le sas 2 situé au rez-de-chaussée du bâtiment côté rue du Général Malleret de Joinville, les différentes portes (accessoires et systèmes d'ouverture), les revêtements superficiels du sol, des murs et du plafond, y compris la décoration susceptible de s'y trouver ou d'y être installée ;

3° - le local "poussettes-vélos 2" situé au rez-de-chaussée, porte à droite dans le sas 2 ;

4° - le vidéophone situé dans le sas 2 sur la porte d'accès au hall 2 ;

5° - les boîtes aux lettres et le tableau d'affichage situés dans le sas 2 ;

6° - le hall 2, les différentes portes (accessoires et systèmes d'ouverture), les revêtements superficiels du sol, des murs et du plafond, y compris la décoration susceptible de s'y trouver ou d'y être installée ;

7° - les placards techniques situés dans le hall 2 ;

8° - l'escalier dénommé 2 de desserte des étages (liaison rez-de-chaussée/5<sup>ème</sup> étage), cage, marches, contremarches, paliers, dégagements et tapis (s'il en existe) ;

9° - les dégagements de desserte des appartements situés dans les étages ;

10° - la trappe de désenfumage située au plafond du 5<sup>ème</sup> étage cage 2 ;

11° - la V.M.C. (Ventilation Mécanique Contrôlée), propre à la cage 2, gaines, conduits, extracteurs, caissons et tourelles d'extraction jusqu'aux branchements particuliers sur les bouches d'aération des locaux privatifs ;

- **Parties communes spéciales aux lots numéros TRENTE SIX (36) à SOIXANTE DEUX (62) – HALL ZENITH**

1° - le digicode d'accès au sas 3 ;

2° - le sas 3 situé au rez-de-chaussée du bâtiment côté rue du Général Malleret de Joinville, les différentes portes (accessoires et systèmes d'ouverture), les revêtements superficiels du sol, des murs et du plafond, y compris la décoration susceptible de s'y trouver ou d'y être installée ;

3° - le local "poussettes-vélos 3" situé au rez-de-chaussée, 2<sup>ème</sup> porte à droite dans le passage traversant ;

4° - le vidéophone situé dans le sas 3 sur la porte d'accès au hall 3, à l'exception des lots n°36 et 37 ayant un accès direct dans le passage traversant ;

5° - les boîtes aux lettres et le tableau d'affichage situés dans le sas 3 ;

6° - le hall 3, les différentes portes (accessoires et systèmes d'ouverture), les revêtements superficiels du sol, des murs et du plafond, y compris la décoration susceptible de s'y trouver ou d'y être installée, à l'exception des lots

n°36 et 37 ;

7° - les placards techniques situés dans le hall 3 ;

8° - l'escalier dénommé 3 de desserte des étages (liaison rez-de-chaussée/5<sup>ème</sup> étage), cage, marches, contremarches, paliers, dégagements et tapis (s'il en existe), à l'exception des lots n°36 et 37;

9° - les dégagements de desserte des appartements situés dans les étages, à l'exception des lots n°36 et 37;

10° - la trappe de désenfumage située au plafond du 4<sup>ème</sup> étage cage 3 ;

11° - les deux V.M.C. (Ventilation Mécanique Contrôlée), propres à la cage 3, gaines, conduits, extracteurs, caissons et tourelles d'extraction jusqu'aux branchements particuliers sur les bouches d'aération des locaux privatifs.

- **Parties communes spéciales aux lots numéros SOIXANTE TROIS (63) à QUATRE VINGT ET UN (81) – HALL CREPUSCULE**

1° - le digicode d'accès au sas 4 ;

2° - le sas 4 situé au rez-de-chaussée du bâtiment côté rue Eisa Triolet, les différentes portes (accessoires et systèmes d'ouverture), les revêtements superficiels du sol, des murs et du plafond, y compris la décoration susceptible de s'y trouver ou d'y être installée ;

3° - le local "poussettes-vélos 4" situé au rez-de-chaussée, porte à gauche dans le sas 4 ;

4° - le vidéophone situé dans le sas 4 sur la porte d'accès au hall 4 ;

5° - les boîtes aux lettres et le tableau d'affichage situés dans le sas 4 ;

6° - le hall 4, les différentes portes (accessoires et systèmes d'ouverture), les revêtements superficiels du sol, des murs et du plafond, y compris la décoration susceptible de s'y trouver ou d'y être installée ;

7° - les placards techniques situés dans le hall 4 ;

8° - l'escalier dénommé 4 de desserte des étages (liaison rez-de-chaussée/4<sup>ème</sup> étage), cage, marches, contremarches, paliers, dégagements et tapis (s'il en existe)

9° - les dégagements de desserte des appartements situés dans les étages ;

10° - la trappe de désenfumage située au plafond du 4<sup>ème</sup> étage cage 4 ;

11° - la V.M.C. (Ventilation Mécanique Contrôlée), propre à la cage 4, gaines, conduits, extracteurs, caissons et tourelles d'extraction jusqu'aux branchements particuliers sur les bouches d'aération des locaux privatifs.

- **Dispositions communes à tous les halls**

1° - l'ascenseur 1 comprenant la liaison 2<sup>ème</sup> sous-sol / rez-de-chaussée/4<sup>ème</sup> étage, cage 1, cabine, cage d'ascenseur, agrès, poulies, treuils, système de freinage, contrepoids, comptage ou sous-comptage électrique, systèmes

de guidage et en général tout ce qui concourt au bon fonctionnement de celui-ci y compris les dispositifs de secours, les postes d'alarme et le système de télésurveillance;

2° - les dégagements de l'ascenseur 1 situés aux 1er et 2ème sous-sols;

3° - la machinerie de l'ascenseur 1 située en toiture-terrasse;

4° - l'ascenseur 2 comprenant la liaison 2ème sous-sol / rez-de-chaussée/5ème étage, cage 2, cabine, cage d'ascenseur, agrès, poulies, treuils, système de freinage, contrepoids, comptage ou sous-comptage électrique, systèmes de guidage et en général tout ce qui concourt au bon fonctionnement de celui-ci y compris les dispositifs de secours, les postes d'alarme et le système de télésurveillance;

5° - les dégagements de l'ascenseur 2 situé au 2ème sous-sol;

6° - la machinerie de l'ascenseur 2 située en toiture-terrasse;

7° - l'ascenseur 3 comprenant la liaison 2ème sous-sol / rez-de-chaussée/4ème étage, cage 3, cabine, cage d'ascenseur, agrès, poulies, treuils, système de freinage, contrepoids, comptage ou sous-comptage électrique, systèmes de guidage et en général tout ce qui concourt au bon fonctionnement de celui-ci y compris les dispositifs de secours, les postes d'alarme et le système de télésurveillance;

8° - les dégagements de l'ascenseur 3 situés aux 1er et 2ème sous-sols;

9° - la machinerie de l'ascenseur 3 située en toiture-terrasse;

10° - l'ascenseur 4 comprenant la liaison 1er sous-sol / rez-de-chaussée/4ème étage, cage 4, cabine, cage d'ascenseur, agrès, poulies, treuils, système de freinage, contrepoids, comptage ou sous-comptage électrique, systèmes de guidage et en général tout ce qui concourt au bon fonctionnement de celui-ci y compris les dispositifs de secours, les postes d'alarme et le système de télésurveillance;

11° - les dégagements de l'ascenseur 4 situé au 1er sous-sol;

12° - la machinerie de l'ascenseur 4 située en toiture-terrasse;

13°- l'escalier dénommé S1, à gauche de l'accès au sas 1 ( escalier de secours des parkings);

14°- l'escalier dénommé S3, 3ème porte à gauche dans le passage traversant (escalier de secours des parkings);

### **C – ACCESSOIRES AUX PARTIES COMMUNES**

Sont accessoires aux parties communes :

- le droit de surélever un bâtiment 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 cours parcs ou jardins.
- et le droit de mitoyenneté afférent aux parties communes,

Sous réserve de l'obtention des autorisations administratives le cas échéant nécessaires.



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

## SECTION II - DEFINITION DES PARTIES PRIVATIVES

### A/ DEFINITION

Les parties privatives sont constituées par les locaux, espaces, et éléments qui, aux termes de l'état descriptif de division ci-après, sont compris dans un local privatif d'un bâtiment et, comme tels, sont affectés à l'usage exclusif et particulier de son occupant, c'est-à-dire les locaux compris dans son lot avec tous leurs accessoires.

Chaque propriétaire de locaux bénéficiera d'une propriété exclusive et particulière sur le lot lui revenant, tel que mentionné dans l'état descriptif de division ci-dessous.

Ces parties comprennent notamment pour chacun des locaux privés mais seulement si les éléments ou équipements énumérés s'y trouvent, et sans que cette énumération, purement énonciative soit limitative :

1°) Les carrelages, dalles, revêtements de sols,

2°) les plafonds et faux plafonds, les planchers, (à l'exclusion de leurs gros œuvres et structures qui dépendent des parties communes),

3°) les revêtements superficiels des balcons et terrasses s'il existe des revêtements superficiels, et s'il y a lieu, les revêtements intérieurs de leurs garde-corps affectés à l'usage exclusif d'un copropriétaire, à l'exclusion du gros œuvre, de l'étanchéité lorsqu'elle existe (ou même du revêtement superficiel s'il fait office d'étanchéité) et des « balustrades de protection » ou « garde-corps » qui sont parties communes spéciales au bâtiment dont lesdits balcons et terrasses dépendent ;

Les aménagements et plantations réalisés sur les terrasses affectées à l'usage exclusif d'un copropriétaire constitueront des parties privatives pour le copropriétaire qui en a l'usage.

4°) les cloisons intérieures avec leurs portes (à l'exception des murs porteurs)

5°) les portes (y compris les portes palières), les fenêtres, les portes-fenêtres, les volets, persiennes ou stores, les appuis des fenêtres avec leurs chambranles, leurs châssis, leurs accessoires, et d'une façon générale les ouvertures et vues des locaux privatifs.

6°) les enduits et revêtements intérieurs des murs et cloisons quels qu'ils soient, les peintures, papiers peints et revêtement muraux,

7°) les tuyaux et les canalisations intérieures ne desservant que le lot considéré, les appareillages, robinetteries et accessoires qui en dépendent, les branchements et raccordements particuliers à un seul et même local privatif (pour autant qu'ils ne soient pas pris dans la masse des murs, plafonds ou planchers constituant des parties communes, auquel cas ils constitueraient eux-mêmes des parties communes),

8°) L'encadrement et le dessus des cheminées, les coffres et les faux coffres s'il en existe,

9°) les installations sanitaires avec leurs accessoires des salles de bains, des salles d'eau, des cabinets de toilettes et des water-closets,

10°) les sonneries, installations électriques, téléphoniques (prises intérieures) et branchement de la télévision jusqu'à leur raccordement aux colonnes du bâtiment,

11°) les installations des cuisines (évier, meubles de cuisine et appareils ménagers, etc.) et les conduits d'évacuation des eaux usées depuis les appareils jusqu'à la chute commune,

12°) les placards et rangements aménagés ou non, avec leurs portes,

13°) Les installations individuelles de chauffage et d'eau chaude pouvant exister à l'intérieur d'un local privatif,

14°) Tous les accessoires des parties privatives tels que serrurerie, robinetterie, les placards et penderies, tout ce qui concourt à l'aménagement et à la décoration intérieure notamment les glaces, peintures, boiseries,

15°) Les jardins situés au rez-de-chaussée, éléments constitutifs et aménagements divers, les haies vives et plantations (lorsqu'elles existent) et sont situées à l'intérieur des jardins, à l'exception des clôtures (grillages ou murets, haies vives) séparatifs des espaces communs qui sont parties communes générales ;

16°) les systèmes (émetteurs, cartes, clés, etc.) d'ouverture des portes d'accès et de sortie voitures du parc de stationnement automobiles ;

17°) Et en général, tout ce qui, étant à usage privatif, est inclus à l'intérieur des locaux constituant des lots désignés à l'état descriptif de division objet également des présentes. Précision faite que les séparations de balcons sont communes.

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

#### **B/ PARTICULARITES ET PRECISIONS**

1 - Les cloisons séparatives de deux locaux ou ensemble de locaux formant deux lots contigus et appartenant à des propriétaires différents, appartiendront en mitoyenneté aux propriétaires de ces lots, hormis les murs de refend et gros porteurs qui resteront parties communes.

2 - Les cloisons qui séparent les locaux privatifs des parties communes ainsi que les murs de refend et gros porteurs dans la partie qui traverse les locaux privatifs font partie des choses communes au bâtiment.

3 - Toutes les fois qu'il sera exécuté dans un local privatif des travaux de transformation, les occupants de ce local privatif devront donner accès au syndic de copropriété et à l'architecte pour leur permettre de constater que lesdits travaux ne sont pas de nature à nuire à la solidité de l'immeuble ou aux intérêts légitimes des copropriétaires des autres locaux.

Il est renvoyé à ce qui sera énoncé ci-après, pour ce qui concerne les modifications des lots et des quote-parts de charges en découlant.

Toutes les mesures nécessaires devront être prises pour ne pas nuire à la solidité de l'immeuble, et le copropriétaire qui aura entrepris les travaux sera responsable de tous affaissements et dégradations qui se produiraient du fait de ces travaux.

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

<b><u>DEUXIEME PARTIE</u></b> <b><u>DROITS ET OBLIGATIONS DES COPROPRIETAIRES</u></b>
--

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

**SECTION I - GENERALITES**

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

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

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

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

**SECTION II - DESTINATION DE L'IMMEUBLE**

L'immeuble est destiné à l'usage principal d'habitation. Les appartements ou logements ne pourront être occupés que bourgeoisement et/ou affectés à l'exercice d'une profession libérale. L'exercice d'une profession libérale est subordonné à l'obtention des autorisations nécessaires et au respect des lois et règlement en vigueur.

Seront en outre seules autorisées les professions libérales compatibles avec le standing de l'ensemble immobilier et qui ne porteront pas atteinte à la jouissance paisible des lieux pour les copropriétaires ; en cas de difficulté d'interprétation, la décision sera prise par le syndic.

Les sièges de Sociétés ou les domiciliations pour le Registre du Commerce et des Sociétés pourront être établis conformément aux dispositions de l'article 2 de la Loi n° 84-1149 du 21 décembre 1984, dans les logements à condition que ces Sociétés n'y emploient pas un personnel dont le nombre serait incompatible avec la destination de l'immeuble et sous réserve des autorisations administratives nécessaires à demander directement par le copropriétaire intéressé.

**SECTION III - USAGE DES "PARTIES PRIVATIVES"**

Chacun des copropriétaires aura le droit de jouir et d'user en bon père de famille des parties de l'**IMMEUBLE** dont il aura l'usage exclusif, à la condition de ne pas nuire aux droits des autres copropriétaires, le tout conformément à la destination de l'**IMMEUBLE**, telle qu'elle est déterminée par le présent règlement.

De façon générale, il ne devra rien être fait qui puisse porter atteinte à la destination, compromettre l'harmonie et la solidité de l'**IMMEUBLE**, nuire à la sécurité ou à la tranquillité des occupants.

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

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

#### **A ) - HARMONIE - ASPECT - PLAQUES ET ENSEIGNES**

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

La pose de stores est autorisée, sous réserve de l'obtention de la conformité administrative obtenue de la Mairie de Vitry sur seine, de l'autorisation de l'Architecte de l'**IMMEUBLE** et sous réserve que la teinte et la forme soient celles choisies par l'assemblée générale des copropriétaires.

Ces stores seront posés soit en retrait contre la façade en cas de présence de balcons, soit dans les embrasures des fenêtres.

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

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

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

Il est interdit de fixer des éléments sur les façades de l'immeuble (tel par exemple que boîtiers d'alarmes, bacs à fleurs suspendus aux sous faces des balcons ou en applique sur les façades, éclairage extérieurs...) de nature à dévaloriser et abîmer l'aspect des façades de l'ensemble immobilier.

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

II. - Aucune enseigne, réclame, inscription de publicité, lanterne ou écriteau quelconque ne pourra être apposée à l'extérieur des parties privatives, notamment sur les fenêtres, baies, portes et fermetures particulières, sauf pour la mise en vente ou en location.

Conformément aux dispositions qui précèdent, aucune plaque professionnelle ou faisant référence à une activité même non lucrative n'est admise en quelque endroit de l'**IMMEUBLE**.

Par dérogation au principe ci-dessus, la Société de construction réalisatrice aura toutefois le droit jusqu'à la régularisation par acte authentique de la mutation du dernier lot de copropriété, sans être tenue au paiement d'un loyer ou d'une redevance de quelque nature que ce soit :

- d'apposer et de maintenir les panneaux publicitaires destinés à la vente ou à la location des logements, soit sur les bâtiments, soit sur des bâtis spéciaux implantés sur le terrain,

- de maintenir sur le terrain les baraques de vente ou de chantier, l'appartement témoin,
- d'utiliser les appartements non vendus, même situés en étage, comme bureaux de vente ou de location ou comme locaux témoins,

En outre les copropriétaires auront la faculté d'apposer sur leur balcon des panneaux indiquant la mise en vente ou la location de leur appartement.

III. – Les personnes exerçant une profession libérale dans l'immeuble pourront apposer, tant dans le hall d'entrée que sur la façade extérieure de l'immeuble considéré, une plaque indiquant au public leur nom, leur profession et le lieu où elles exercent leur activité. Le modèle de cette plaque sera arrêté par le syndic qui fixera l'emplacement précis où elle pourra être apposée.

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

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

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

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

## B ) - JOUISSANCE

### Habitation

Les appartements ne pourront être occupés que bourgeoisement et/ou affectés à l'exercice d'une profession libérale, dans les conditions précisées à l'article 10 ci-dessus.

Il ne pourra être exploité ou opéré aucune activité dangereuse ou insalubre ou de nature à incommoder par le bruit ou les odeurs les autres copropriétaires ou le voisinage dans les logements et leurs locaux accessoires. Aucun dépôt de matières inflammables, périssables ou susceptibles de dégager de mauvaises odeurs ne pourra être fait dans les lots privés.

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

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

Les occupants, quels qu'ils soient, des locaux privés, ne pourront porter en rien atteinte à la tranquillité des autres copropriétaires.

L'usage de tous appareils électroniques ou informatiques est autorisé, sous réserve de l'observation des règlements de ville et de police, et sous réserve

également que le bruit en résultant ne constitue par une gêne anormale, même temporaire, pour les voisins.

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

Il ne pourra être procédé, à l'intérieur des locaux privés, y compris dans les locaux en sous-sol, à des travaux sur le bois, le métal ou d'autres matériaux et susceptibles de gêner les voisins par les bruits ou les odeurs, sauf à tenir compte des nécessités d'entretien et d'aménagement des locaux privés.

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 de l'IMMEUBLE.

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

Ils devront veiller à l'ordre, la propreté, la salubrité de l'IMMEUBLE.

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

Les appareils électriques devront être aux normes et antiparasités.

Dans toutes les pièces carrelées, les tables et sièges devront être équipés d'éléments amortisseurs de bruit.

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

#### Emplacements de stationnement

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

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

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

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

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

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

### C ) - BRUITS RESPECT DE LA REGLEMENTATION

Les copropriétaires devront respecter les termes de la loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992 et des textes subséquents relatifs à la lutte contre le bruit.

En outre, il est ici rappelé que l'usage des appareils de radio, téléviseur, chaînes Hi-fi, magnétophones, électrophones est autorisé sous réserve de l'observation des règlements de ville et de police et sous réserve également que le bruit en résultant ne soit pas perceptible par des voisins.

Tout bruit ou tapage, de quelque nature que ce soit, troublant la tranquillité des occupants, est formellement interdit, alors même qu'il trouverait sa source à l'intérieur des lots privatifs.

**Les copropriétaires ne pourront faire ou laisser faire aucun travail avec ou sans machine et outils de quelque genre que ce soit, qui soit de nature à nuire à la solidité de l'immeuble ou à gêner leurs voisins par le bruit, l'odeur, les vibrations ou autrement. (À l'exception de petits travaux ponctuels précédés d'une information préalable des voisins)**

### D) - UTILISATION DES FENETRES, BALCONS, OU TERRASSES

Il ne pourra être étendu du linge sur le bord des fenêtres, balcons, loggias, terrasses ; aucun objet ne pourra être posé sur le bord des fenêtres, balcons, loggias et terrasses et notamment toute antenne parabolique de réception radioélectrique, sauf motif sérieux et légitime. Il est interdit de jeter tous déchets par les fenêtres, balcons ou terrasses.

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

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

Les balcons, terrasses et jardinières devront être maintenus en parfait état d'entretien, notamment les exutoires devront être débarrassés régulièrement de toutes matières susceptibles d'empêcher l'écoulement de l'eau.

Les copropriétaires ayant la jouissance privative d'un balcon ou d'une terrasse situés au-dessous d'exutoires d'eau, de balcons ou terrasses supérieurs devront supporter les conséquences de cette situation.

Aucune modification ne pourra être apportée à l'écoulement des eaux de ruissellement. Aucun percement ou scellement ne pourra être fait.

En cas de présence d'un complexe d'étanchéité, il sera veillé à ne pas le percer ou l'endommager. A défaut, sa réfection sera présumée à la charge du copropriétaire concerné.

Précision étant ici faite que tout ouvrage, tel que jardinière en béton, sera interdit ou soumis à l'approbation de l'assemblée générale des copropriétaires. Tout objet ou ouvrage devra, en tout état de cause, être compatible avec la surcharge admissible des fenêtres, balcons, terrasses et dalles.

On devra se conformer aux règlements de police pour battre ou secouer les tapis et chiffons de nettoyage.

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

### **E ) - JARDIN**

Les propriétaires des lots comprenant un jardin devront :

- l'entretenir en parfait état et procéder à la tonte régulière, de telle sorte qu'il s'harmonise avec l'aspect général des autres jardins ;
- entretenir en parfait état les éléments de clôture ou murets, haies végétales et autres et pourvoir à leurs éventuels remplacements. Les clôtures mitoyennes à deux jardins (haies vives, grillage ou muret) sont entretenues à frais communs par les copropriétaires concernés.

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

- ne planter aucun arbre à hautes tiges sauf accord des copropriétaires sur délibération de l'assemblée générale prévue à l'article 62 ci-après ;
- laisser libre l'accès aux architectes, entrepreneurs et ouvriers chargés de surveiller, conduire ou faire des travaux concernant les canalisations existantes, s'il y a lieu.

En cas de carence, les travaux d'entretien et de remise en état pourront être commandés à ses frais par le syndic.

Chaque terrasse-jardin privatif devra souffrir le cas échéant, tout passage pour entretien, réfection et extension de tous les réseaux souterrains (eaux potables, usées, pluviales, électricité, téléphone, basse tension, éclairage public, services de sécurité..., ladite énumération n'étant pas limitative). De la même manière, chaque jardin privatif devra souffrir tout droit de tour d'échelle et de passage pour permettre l'entretien, la réfection et les travaux de ravalement des façades du bâtiment, et d'une manière générale de toute les parties communes.

Les propriétaires des lots comprenant un jardin devront :

- ne l'utiliser que comme jardin d'agrément à l'exclusion de tout autre usage et notamment de jardin potager,
- veiller à ce que les terres du jardin ne soient pas ingérées par qui que ce soit,
- veiller à ce que les trous réalisés ne soient pas d'une profondeur de plus de 30 centimètres,
- veiller à ce qu'il ne soit pas planté d'arbres fruitiers, de plantes comestibles ou d'arbres ou plantes à racines profondes (supérieures à 30 cm).

### **F ) - REPARATIONS - ACCES DES OUVRIERS**

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

### **G ) - LIBRE ACCES**

En cas d'absence prolongée, tout occupant devra déposer les clefs de ses locaux privatifs entre les mains d'une personne résidant effectivement dans l'immeuble ou, à défaut, entre les mains du syndic. L'adresse de cette personne devra être portée à la connaissance du syndic. Le détenteur des clefs sera autorisé à pénétrer dans ces locaux en cas d'urgence.



Pendant les périodes de livraison et d'après livraison de l'immeuble, le dépôt des clefs entre les mains d'une personne visée à l'alinéa précédent implique que l'autorisation de pénétrer dans le local correspondant est donnée par l'occupant.

#### **H ) - CHAUFFAGE**

En cas d'absence pendant la saison froide et si le syndic en fait la demande, les copropriétaires seront tenus de maintenir dans leurs locaux un niveau de chauffage permanent afin d'éviter une perturbation de l'équilibre thermique des appartements.

#### **I ) - ENTRETIEN DES CANALISATIONS D'EAU ET ROBINETTERIE**

Afin d'éviter les fuites d'eau et les vibrations dans les canalisations, les robinets et chasses des cabinets d'aisances devront être maintenus en bon état de fonctionnement et les réparations 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 évaluée par le syndic.

#### **J ) - ENTRETIEN DES VENTILATIONS**

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

#### **K ) - RAMONAGES**

Les conduits de fumée, s'il en était créé, et les appareils qu'ils desservent devront être ramonés suivant les règlements d'usage et dans le strict respect des clauses et conditions des éventuels règlements en la matière.

L'utilisation des poêles à combustion lente est formellement interdite.

Chaque copropriétaire sera responsable de tous les dégâts occasionnés à l'immeuble par un feu de cheminée qui se serait déclaré dans ses locaux. Dans cette hypothèse, tous travaux de réparation et de reconstruction devront être faits sous la surveillance de l'architecte désigné par le syndic.

#### **L ) - SURCHARGE DES PLANCHERS**

Il ne pourra être placé ni entreposé dans les logements, ou sur les balcons, terrasses ou dalles, aucun objet dont le poids excéderait la limite de charge autorisée fixée par le descriptif technique de chaque constructeur des logements.

#### **M ) - MODIFICATIONS INTERIEURES - TRAVAUX**

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

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

conséquences qui se produiraient du fait de ces travaux, tant à l'égard de la copropriété qu'à l'égard, s'il y a lieu, du constructeur du bâtiment.

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

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

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

*Article 25*

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

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

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

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

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

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

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

*j) L'installation ou la modification d'une antenne collective ou d'un réseau de communications électroniques interne à l'immeuble.*

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

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

*Article 25-1*

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

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

**Article 26**

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

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

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

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

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

**Appartements**

En cas de modification de la nature du revêtement de sol dans les appartements, notamment en cas d'adoption d'un revêtement dur, toutes précautions techniques devront être prises afin que l'isolement acoustique réglementaire soit respecté.

Ce copropriétaire devra prendre toutes les mesures nécessaires pour ne pas nuire à la solidité de l'immeuble et il sera responsable de tous affaissements et dégradations qui se produiraient du fait de ces travaux.

Les copropriétaires qui bénéficient de la jouissance exclusive de balcons ou de terrasses, seront personnellement responsables de tous dommages, telles que fissures, fuites, etc. provenant de leur fait direct ou indirect et des aménagements, plantations et installations quelconques qu'ils auraient effectués. Ils supporteront, en conséquence, tous les frais de remise en état qui s'avèreraient nécessaires.

En cas de carence, les travaux pourront être commandés par le syndicat à leurs frais.

Seuls les gros travaux résultant d'une vétusté normale seront à la charge de la collectivité.

**Emplacements de stationnement**

Les copropriétaires auront la faculté de clore leurs emplacements de stationnement se trouvant en sous-sol pour les transformer en boxes

Dans ce cas, les travaux devront être effectués sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble et sous réserve de l'accord de l'assemblée générale des copropriétaires.

Ces parkings pourront être boxés sous réserve que les travaux de fermeture, n'empiètent pas sur les parties communes, ne gênent pas les parkings voisins et de leur compatibilité avec les règles de sécurité et d'urbanisme.

**N ) -PARTIES COMMUNES SUSCEPTIBLES D'ETRE INCLUSES DANS LES PARTIES PRIVATIVES**

S'il arrive que certaines parties communes se trouvent incluses à l'intérieur des parties privatives ou en sont la dépendance directe ou indirecte, ou encore ne sont accessibles commodément que par elles, les propriétaires de ces parties privatives seront tenus, sans pouvoir prétendre à une indemnité, de maintenir à leur place ces choses communes, qui seront considérées comme affectées à titre de servitudes permanentes au profit de la copropriété, d'en permettre l'accès en cas de

nécessité notamment pour cause de réfection ou d'entretien et de se soumettre aux exigences des règlements de construction, sécurité, hygiène, etc.

Le présent article vise notamment la présence de canalisations, gaines, poutres, soffites, coffrages ou faux plafonds dans certaines parties communes ou privatives, emplacements de stationnement, dans certaines pièces des appartements, ou des regards d'évacuation dans certains jardins privatifs, terrasses inaccessibles, toitures, etc. même si ceux-ci ne figurent pas sur les plans.

#### **O) - RESPONSABILITE**

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

Il sera tenu de s'assurer contre le recours des tiers en ce qui concerne l'incendie, les explosions et les dégâts causés par l'électricité, l'eau et le gaz.

#### **P) - SECURITE - SALUBRITE**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

IV. - Les propriétaires ou occupants qui utiliseront les conduits de fumée qui pourraient exister dans leurs parties privatives devront le signaler au syndic afin qu'il puisse prendre les mesures d'entretien en conséquence, et spécialement, faire procéder à leur ramonage par un professionnel.

Les occupants des locaux dans lesquels se trouveraient des trappes de ramonages, des conduits collectifs de fumée devront laisser le libre passage aux personnes chargées par le syndic d'effectuer le ramonage desdits conduits.

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

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

Chaque copropriétaire sera responsable de tous les dégâts et dommages occasionnés par un feu de cheminée qui se serait déclaré dans ses locaux par suite d'un défaut de ramonage ou consécutifs à un feu excessif ou qui résulteraient de l'utilisation de combustibles nocifs. Dans ces hypothèses, tous travaux de réparation et de reconstruction devront être faits sous la surveillance de l'architecte de la copropriété.

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

#### **Q ) - DISPOSITIONS DIVERSES**

**1 /** - Les copropriétaires devront souffrir l'exécution des réparations, travaux et opérations d'entretien nécessaires aux choses ou parties communes, au service collectif et aux éléments d'équipements communs, même ceux qui desserviraient à ce titre exclusivement un autre local privatif, quelle qu'en soit la durée et, si besoin est, livrer accès à leurs locaux aux architectes, entrepreneurs, ouvriers, chargés de surveiller, conduire ou exécuter ces réparations ou travaux et supporter sans indemnité l'établissement d'échafaudages en conséquence, notamment pour le nettoyage des façades, les ramonages des conduits de fumée, l'entretien des gaines de vide-ordures, l'entretien des gouttières et tuyaux de descente, sans que cette liste soit limitative.

**2 /** - En tout temps, l'accès des locaux et appartements pour vérification d'état pour reconnaître, notamment, le bon fonctionnement des canalisations, robinetteries, appareils de chauffage ou découvrir l'origine des fuites ou infiltrations sera librement consenti au syndic de la copropriété et à ses mandataires.

Indépendamment des dispositions du 5°/- ci-dessus, il en sera de même chaque fois qu'il sera exécuté des travaux dans un local privatif, pour vérifier que lesdits travaux ne sont pas de nature à nuire à la sécurité de l'IMMEUBLE ou aux droits des autres copropriétaires.

**3 /** - Tout copropriétaire possédant un local dans lequel se trouvent des éléments tels que gaines, trappes, regards, compteurs, canalisations communes, câbles électriques ou téléphoniques, devra en tout temps laisser le libre accès aux entreprises et administrations spécialisées pour leur entretien, leurs réparations, le relevage des compteurs ou encore la réalisation de nouveaux branchements.

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

## SECTION IV - USAGE DES "PARTIES COMMUNES"

### 1° - GENERALITES

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

Pour l'exercice de ce droit, il sera responsable dans les termes de la Section I du présent chapitre.

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

### 2° - ENCOMBREMENT

a) Nul ne pourra, même temporairement, encombrer les parties communes, ni y déposer quoi que ce soit, ni les utiliser pour son usage exclusivement personnel, en dehors de leur destination normale, sauf cas de nécessité. Les passages, vestibules, escaliers, couloirs, entrées devront être laissés libres en tout temps. Notamment les entrées et couloirs ne pourront en aucun cas servir de garages à bicyclettes, motocyclettes, voitures d'enfants ou autres qui, dans le cas où des locaux seraient réservés à cet usage, devront y être garées.

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

c) Aucun copropriétaire ne pourra procéder à un travail domestique ou autre dans les parties communes de l'IMMEUBLE.

d) Aucun copropriétaire ne pourra constituer dans les parties communes de dépôt d'ordures ménagères ou de déchets quelconques. Il devra déposer ceux-ci aux endroits prévus à cet effet.

e) Les livraisons de provisions, matières sales ou encombrantes devront être faites le matin avant dix heures, il en sera de même de l'approvisionnement des magasins lorsqu'il en existe.

f) L'arrêt et le stationnement des véhicules automobiles est interdit dans les voies et parties communes et, de façon générale, en dehors des endroits qui pourraient être prévus à cet effet, le tout sauf cas de nécessité dûment justifié..

### 3° - ASPECT EXTERIEUR DE L'IMMEUBLE

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

Toute enseigne ou publicité de caractère commercial ou professionnel est en principe interdite en tout endroit de l'IMMEUBLE sous réserve des précisions apportées au paragraphe 4° de la section II du présent chapitre.

Par ailleurs, il pourra être toléré l'apposition d'écriteaux provisoires annonçant la mise en vente ou la location d'un lot.

Les installations d'antennes ou de dispositifs particuliers extérieurs de réception de radiotélévision, dans le souci de respecter l'aspect esthétique général de l'**IMMEUBLE**, devront faire l'objet d'une consultation préalable du syndic qui conseillera quant au meilleur emplacement.

#### **4°/ - SERVICES COLLECTIFS ET ELEMENTS D'EQUIPEMENT**

Les postes de vide-ordures, s'il en existe, devront être entretenus en état par les usagers et utilisés conformément à leur destination en évitant d'y déverser des liquides, des objets cassants, trop encombrants ou susceptibles de faire bouchon.

En fonction de l'organisation du service de l'**IMMEUBLE**, il pourra être installé dans les entrées des boîtes aux lettres, en nombre égal au nombre de locaux d'habitation d'un modèle déterminé par l'assemblée générale.

Les copropriétaires pourront procéder à tous branchements, raccordements sur les descentes d'eaux usées et sur les canalisations et réseaux d'eau, d'électricité, de téléphone et, d'une façon générale, sur toutes les canalisations et réseaux constituant des parties communes, le tout dans la limite de leur capacité et sous réserve de ne pas causer un trouble anormal aux autres copropriétaires et de satisfaire aux conditions du paragraphe 5°/ de la Section II du présent chapitre.

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

Si la suppression d'un élément d'équipement commun est liée à des impératifs d'hygiène, il est nécessaire d'obtenir la majorité absolue de l'article 25 de la loi du 10 Juillet 1965. Si la suppression d'un élément d'équipement commun est due à sa non-utilisation ou au coût trop onéreux de son remplacement, il y a lieu de recourir à la double majorité de l'article 26 de ladite loi.

#### **5°/ - ESPACES LIBRES ET JARDINS**

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

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

### **SECTION V - DISPOSITIONS DIVERSES**

1°/ - De façon générale, les copropriétaires devront respecter toutes les servitudes qui grèvent ou pourront grever l'**IMMEUBLE**, qu'elles soient d'origine conventionnelle ou légale, civile ou administrative.

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

2°/ - Les copropriétaires et occupants de l'**IMMEUBLE** devront observer et exécuter les règlements d'hygiène, de ville, de police, de voirie et en outre, d'une façon générale, tous les usages d'une maison bien tenue.

3°/ - En cas de carence de la part d'un copropriétaire à l'entretien de ses parties privatives, tout au moins celles visibles de l'extérieur, ainsi que d'une façon générale pour toutes celles dont le défaut d'entretien peut avoir des incidences à l'égard des parties communes ou des autres parties privatives ou de l'aspect extérieur de l'**IMMEUBLE**, le syndic, après décision de l'assemblée des copropriétaires, pourra

remédier aux frais du copropriétaire défaillant à cette carence, après mise en demeure par lettre recommandée avec demande d'avis de réception restée sans effet pendant un délai de deux mois.

## **SECTION VI - CLAUSES PARTICULIERES**

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

Dans le cas où il serait prévu des canalisations et fourreaux dans le sol du terrain à usage privatif, desservant l'ensemble immobilier, le propriétaire du lot concerné devra souffrir, sans indemnité, l'exécution de réparations d'entretien ou de nettoyage de ces canalisations, fourreaux, regards, etc ...

Les frais de remise en état, pour toutes dégradations consécutives à ces travaux, seront à la charge de tous les copropriétaires, y compris le copropriétaire du terrain concerné, au prorata de leur quote-part de charges générales.

## **CHAPITRE VII - CHARGES DE L'IMMEUBLE**

### **SECTION I - CHARGES GENERALES**

#### **1° - DEFINITION**

Les charges sont les dépenses incombant définitivement aux copropriétaires, chacun pour sa quote-part.

Sont nommées provisions sur charges les sommes versées ou à verser en attente du solde définitif qui résultera de l'approbation des comptes du syndicat.

Sont nommés avances les fonds destinés, par le règlement de copropriété ou une décision de l'assemblée générale, à constituer des réserves, ou qui représentent un emprunt du syndicat auprès des copropriétaires ou de certains d'entre eux. Les avances sont remboursables.

Sous réserve de stipulations particulières, les charges générales comprennent toutes les dépenses afférentes, directement ou indirectement, aux parties communes générales et notamment, sans que cette énonciation soit limitative :

I. - a) Les frais de réparations de toute nature, grosses ou mineures à faire aux canalisations d'eau, d'électricité et à celles d'écoulement conduisant les eaux ménagères et usées au tout à l'égout (sauf les parties à l'intérieur d'un local privatif affectées à l'usage exclusif dudit local), mais seulement pour la partie de ces canalisations commune à tous les copropriétaires.

b) Tous les frais d'entretien et de réparation de gros œuvre et de second œuvre, y compris les frais de reconstruction des parties communes telles que définies ci-dessus.

c) Les frais d'éclairage et d'alimentation en eau des parties communes générales ainsi définies.

II. - a) Les frais et dépenses d'administration et de gestion commune.  
- Rémunération du syndic, honoraires de l'architecte de la copropriété, frais de fonctionnement du syndicat des copropriétaires,



- Salaires de tous préposés à l'entretien des parties communes générales et des éléments à usage commun,
- Ainsi que les charges sociales et fiscales et les prestations avec leurs accessoires et avantages en nature y afférents.

b) Les dépenses afférentes à tous objets mobiliers et fournitures en conséquence : matériel, ustensiles, meubles meublants, approvisionnements, électricité, eau, gaz, produits d'entretien et de nettoyage, frais d'enlèvement des boues, des neiges et des ordures ménagères, contribution à tout contrat d'entretien passé avec toutes entreprises spécialisées, relatifs à ces mêmes parties communes générales.

c) Les primes, cotisations et frais occasionnés par les assurances de toute nature, contractées par le syndic en application et dans les conditions de la Quatrième Partie ci-après.

d) Les impôts, contributions et taxes, sous quelque forme et dénomination que ce soit, auxquels serait assujetti l'**IMMEUBLE**.

e) Les dépenses afférentes à la consommation d'eau froide pour les besoins des parties communes générales.

## 2°/ -REPARTITION

Les charges communes ci-dessus définies seront réparties entre tous les copropriétaires de l'**IMMEUBLE** au prorata de leur quote-part dans les parties communes.

Aux termes de l'article 5 de la loi du 10 Juillet 1965, la valeur relative de chaque lot à prendre en considération pour le calcul de la participation aux charges communes résulte de trois facteurs cumulatifs : la consistance, la superficie et la situation du lot. Les copropriétaires sont tenus de participer à une deuxième catégorie de charges relatives aux services collectifs et aux éléments d'équipement commun en fonction de l'utilité que ces services et éléments d'équipement présentent à l'égard de chaque lot, à titre d'exemples : les boîtes aux lettres, les interphones, les antennes collectives.

La répartition des charges ne peut être modifiée qu'à l'unanimité des copropriétaires. En outre, les copropriétaires ont la faculté de décider d'une nouvelle répartition des charges sans pour autant modifier la répartition des millièmes de la copropriété.

Néanmoins, les copropriétaires qui aggraveraient ces charges par leur fait, par celui des personnes à leur service et de leurs locataires, par l'exercice d'une activité professionnelle, supporteraient seuls l'intégralité des dépenses ainsi occasionnées.

## 3°/ - METHODOLOGIE

Le calcul de quote-part des parties communes afférente à chaque lot est effectué conformément aux dispositions de l'article 5 et résulte de pondérations appliquées à la superficie du lot en tenant compte de la consistance et de la situation desdits lots.

- **Superficie** : surface intra-muros;
- **Consistance** : nature physique (appartement, cave, garage...), qualité des matériaux, distribution, configuration, hauteur sous-plafond;

Lot	Coefficient	Observations
Appartements	0,90 à 1,00	
Terrasses et balcons	0,15 à 0,35	
Jardins en pleine terre	0,09 à 0,10	
Parkings couverts	0,28 à 0,30	

- **Situation** : niveau, éclairement, ensoleillement, emplacement, vue, ascenseur ou non, tranquillité.

Etage	Coefficient	Observation
2ème sous-sol	0,98	Avec ascenseur
1er sous-sol	1,00	
Rez-de-chaussée	0,95	
1er étage	0,98	
2ème étage	1,00	
3ème étage	1,025	
4ème étage	1,05	
5ème étage	1,075	

## SECTION II - CHARGES SPECIALES

### A - CHARGES AFFERENTES AUX LOTS n°1 à 20 (CAGE 1-HALL AUBE)

#### 1° - DEFINITION :

- Les charges communes particulières aux lots 1 à 20 comprennent :
- les frais d'entretien et de rénovation du digicode d'accès au sas 1 ;
  - les frais d'entretien et de rénovation du sas 1 situé au rez-de-chaussée du bâtiment côté rue Elsa Triolet, des différentes portes (accessoires et systèmes d'ouverture), des revêtements superficiels du sol, des murs et du plafond, y compris la décoration susceptible de s'y trouver ou d'y être installée ;
  - les frais d'entretien et de rénovation du local "poussettes-vélos 1" situé au rez-de-chaussée, porte à gauche dans le sas 1 ;
  - les frais d'entretien et de rénovation du vidéophone situé dans le sas 1 sur la porte d'accès au hall 1 ;
  - les frais d'entretien et de rénovation des boîtes aux lettres et du tableau d'affichage situés dans le sas 1 ;
  - les frais d'entretien et de rénovation du hall 1, des différentes portes (accessoires et systèmes d'ouverture), des revêtements superficiels du sol, des murs et du plafond, y compris la décoration susceptible de s'y trouver ou d'y être installée ;
  - les frais d'entretien et de rénovation des placards techniques situés dans le hall 1 ;
  - les frais d'entretien et de rénovation de l'escalier dénommé 1 de desserte des étages (liaison rez-de-chaussée/4<sup>ème</sup> étage), cage, marches, contremarches, paliers, dégagements et tapis (s'il en existe) ;
  - les frais d'entretien et de rénovation des dégagements de desserte des appartements situés dans les étages ;
  - les frais d'entretien et de rénovation de la trappe de désenfumage située au plafond du 4<sup>ème</sup> étage cage 1 ;
  - les frais d'entretien et de rénovation de la V.M.C. (Ventilation Mécanique Contrôlée), propre à la cage 1, gaines, conduits, extracteurs, caissons et

tourelles d'extraction jusqu'aux branchements particuliers sur les bouches d'aération des locaux privatifs ;

## **2° - REPARTITION :**

Les charges communes particulières, telles que définies ci-dessus, seront réparties entre les lots concernés au prorata de leurs quotes-parts de parties communes particulières aux lots 1 à 20 .

## **B - CHARGES AFFERENTES AUX LOTS n°21 à 35 (CAGE 2 -HALL AURORE)**

### **1° - DEFINITION :**

Les charges communes particulières au x lots 21 à 35 comprennent :

- les frais d'entretien et de rénovation du digicode d'accès au sas 2 ;
- les frais d'entretien et de rénovation du sas 2 situé au rez-de-chaussée du bâtiment côté rue du Général Malleret de Joinville, des différentes portes (accessoires et systèmes d'ouverture),
- des revêtements superficiels du sol, des murs et du plafond, y compris la décoration susceptible de s'y trouver ou d'y être installée ;
- les frais d'entretien et de rénovation du local "poussettes-vélos 2" situé au rez-de-chaussée, porte à gauche dans le sas 2 ;
- les frais d'entretien et de rénovation du vidéophone situé dans le sas 2 sur la porte d'accès au hall 2 ;
- les frais d'entretien et de rénovation des boîtes aux lettres et du tableau d'affichage situés dans le sas 2 ;
- les frais d'entretien et de rénovation du hall 2, des différentes portes (accessoires et systèmes d'ouverture), des revêtements superficiels du sol, des murs et du plafond, y compris la décoration susceptible de s'y trouver ou d'y être installée ;
- les frais d'entretien et de rénovation des placards techniques situés dans le hall 2 ;
- les frais d'entretien et de rénovation de l'escalier dénommé 2 de desserte des étages liaison rez-de-chaussée/5<sup>ème</sup> étage), cage, marches, contremarches, paliers
- les frais d'entretien et de rénovation des dégagements de desserte des appartements situés dans les étages;
- les frais d'entretien et de rénovation de la trappe de désenfumage située au plafond du 5<sup>ème</sup> étage cage 2 ;
- les frais d'entretien et de rénovation de la V.M.C. (Ventilation Mécanique Contrôlée), propre à la cage 2, gaines, conduits, extracteurs, caissons et tourelles d'extraction jusqu'aux branchements particuliers sur les bouches d'aération des locaux privatifs ;

### **2° - REPARTITION :**

Les charges communes particulières, telles que définies ci-dessus, seront réparties entre les lots concernés au prorata de leurs quotes-parts de parties communes particulières aux lots 21 à 35.

## **C - CHARGES AFFERENTES AUX LOTS n°36 à 62 (CAGE 3 -HALL ZENITH)**

### **1° - DEFINITION :**

Les charges communes particulières aux lots 36 à 62 comprennent :

- les frais d'entretien et de rénovation du digicode d'accès au sas 3 ;

- les frais d'entretien et de rénovation du sas 3 situé au rez-de-chaussée du bâtiment côté rue du Général Malleret de Joinville, des différentes portes (accessoires et systèmes d'ouverture),
- des revêtements superficiels du sol, des murs et du plafond, y compris la décoration susceptible de s'y trouver ou d'y être installée ;
- les frais d'entretien et de rénovation du local "poussettes-vélos 3" situé au rez-de-chaussée, 2<sup>ème</sup> porte à droite dans le passage traversant ;
- les frais d'entretien et de rénovation du vidéophone situé dans le sas 3 sur la porte d'accès au hall 3, à l'exception des lots n°36 et 37 ayant un accès direct dans le passage traversant ;
- les frais d'entretien et de rénovation des boîtes aux lettres et du tableau d'affichage situés dans le sas 3 ;
- les frais d'entretien et de rénovation du hall 3, des différentes portes (accessoires et systèmes d'ouverture), des revêtements superficiels du sol, des murs et du plafond, y compris la décoration susceptible de s'y trouver ou d'y être installée, à l'exception des lots n°36 et 37 ;
- les frais d'entretien et de rénovation des placards techniques situés dans le hall 3 ;
- les frais d'entretien et de rénovation de l'escalier dénommé 3 de desserte des étages (liaison rez-de-chaussée/5<sup>ème</sup> étage), cage, marches, contremarches, paliers, dégagements et tapis (s'il en existe), à l'exception des lots n°36 et 37 ;
- les frais d'entretien et de rénovation des dégagements de desserte des appartements situés dans les étages, à l'exception des lots n°36 et 37 ;
- les frais d'entretien et de rénovation de la trappe de désenfumage située au plafond du 4<sup>ème</sup> étage cage 3 ;
- les frais d'entretien et de rénovation des deux V.M.C. (Ventilation Mécanique Contrôlée), propres à la cage 3, gaines, conduits, extracteurs, caissons et tourelles d'extraction jusqu'aux branchements particuliers sur les bouches d'aération des locaux privés ;

## **2° - REPARTITION :**

Les charges communes particulières, telles que définies ci-dessus, seront réparties entre les lots concernés au prorata de leurs quotes-parts de parties communes particulières aux lots 36 à 62.

## **D - CHARGES AFFERENTES AUX LOTS n°63 à 81 (CAGE 4 -HALL CREPUSCULE)**

### **1° - DEFINITION :**

- Les charges communes particulières aux lots 63 à 81 comprennent :
- les frais d'entretien et de rénovation du digicode d'accès au sas 4 ;
  - les frais d'entretien et de rénovation du sas 4 situé au rez-de-chaussée du bâtiment côté rue Eisa Triolet, des différentes portes (accessoires et systèmes d'ouverture), des revêtements superficiels du sol, des murs et du plafond, y compris la décoration susceptible de s'y trouver ou d'y être installée ;
  - les frais d'entretien et de rénovation du local "poussettes-vélos 4" situé au rez-de-chaussée, porte à gauche dans le sas 1 ;
  - les frais d'entretien et de rénovation du vidéophone situé dans le sas 4 sur la porte d'accès au hall 1 ;
  - les frais d'entretien et de rénovation des boîtes aux lettres et du tableau d'affichage situés dans le sas 4 ;
  - les frais d'entretien et de rénovation du hall 4, des différentes portes (accessoires et systèmes d'ouverture), des revêtements superficiels du sol, des murs et du plafond, y compris la décoration susceptible de s'y trouver ou d'y être installée ;

- les frais d'entretien et de rénovation des placards techniques situés dans le hall 4 ;
- les frais d'entretien et de rénovation de l'escalier dénommé 4 de desserte des étages (liaison rez-de-chaussée/4<sup>ème</sup> étage), cage, marches, contremarches, paliers, dégagements et tapis (s'il en existe)
- les frais d'entretien et de rénovation des dégagements de desserte des appartements situés dans les étages ;
- les frais d'entretien et de rénovation de la trappe de désenfumage située au plafond du 4<sup>ème</sup> étage cage 4 ;
- les frais d'entretien et de rénovation de la V.M.C. (Ventilation Mécanique Contrôlée), propre à la cage 4, gaines, conduits, extracteurs, caissons et tourelles d'extraction jusqu'aux branchements particuliers sur les bouches d'aération des locaux privatifs ;

## **2° - REPARTITION :**

Les charges communes particulières, telles que définies ci-dessus, seront réparties entre les lots concernés au prorata de leurs quotes-parts de parties communes particulières aux lots 63 à 81.

## **E - CHARGES DES EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT : PARKINGS ET/OU GARAGES**

### **1° - DEFINITION**

- Les charges communes particulières aux lots 82 à 181 comprennent :
- les frais d'entretien et de rénovation de la rampe d'accès et de sortie voitures sur la rue du Général Malleret de Joinville (liaison rez-de-chaussée / 1<sup>er</sup> sous-sol), gros œuvre, surface de roulement, aménagements divers, trottoirs, caillebotis, etc. ;
  - les frais d'entretien et de remplacement de la porte basculante automatique située en haut de la rampe d'accès au parc de stationnement automobile (accessoires et systèmes d'ouverture) ;
  - les frais d'entretien et de rénovation des sas d'accès au parc de stationnement automobile situés aux 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> sous-sols ;
  - les frais d'entretien et de rénovation des aires de circulation, de dégagement des véhicules et des rampes de liaison entre les niveaux ;
  - les frais d'entretien et de rénovation des locaux ou emplacements deux roues et du local vélo situé en sous-sol ;
  - les frais d'entretien et de rénovation de la fosse à hydrocarbure située au 2<sup>ème</sup> sous-sol et de la pompe de relevage si elles existent ;
  - les frais d'entretien et de rénovation des gaines et conduits de la ventilation statique (amenées d'air frais), y compris des édicules ou grilles d'aération ;
  - les frais d'entretien et de rénovation de la V.M.C. propre aux parkings, gaines et conduits ;
  - les frais d'entretien et de rénovation du matériel de lutte contre l'incendie ;
  - les frais d'entretien et de rénovation du matériel de fléchage et de signalisation, s'il en existe ;
  - les frais d'entretien et de rénovation de la peinture, numérotation, délimitation des emplacements à voitures couverts et inscriptions diverses ;
  - les frais d'entretien et de rénovation des siphons de sol, regards, caniveaux et canalisations y afférentes ;
  - les frais d'entretien et de rénovation des postes d'eau froide (regards et canalisations y afférentes), si toutefois il en existe ;
  - les frais d'entretien et de rénovation du système d'éclairage et de l'éclairage du parc de stationnement automobiles ;

- les frais d'entretien et de rénovation du système et de l'éclairage de sécurité du parc de stationnement automobiles.

Cette énumération est purement énonciative et non limitative.

## 2° - REPARTITION

Les charges communes particulières, telles que définies ci-dessus, seront réparties entre les lots 82 à 181 au prorata de leurs quotes-parts de tantièmes généraux.

## F – CHARGES ASCENSEURS DESSERVANT LES SOUS-SOLS ET LES ETAGES

### 1° - DEFINITION

Les charges communes particulières d'entretien et de réparations des ascenseurs comprennent :

- les frais d'entretien, de réparation et même de remplacement des ascenseurs, cabines, agrès, poulies, câbles, treuils, système de freinage, contrepoids, guidage et accessoires, y compris les frais d'entretien, de réparation et de remplacement du dispositif de secours, du poste d'alarme et du système de télésurveillance, si toutefois ils existent ;
- les frais d'entretien et de réparation des machineries ;
- les frais de consommation d'électricité occasionnés par les ascenseurs ;
- le coût de la location du ou des compteurs ou sous-compteurs électriques ;
- les primes et cotisations de l'assurance contre les accidents pouvant être provoqués par les ascenseurs, si toutefois les primes y afférentes peuvent être individualisées ;
- le coût du contrat d'abonnement téléphonique de la téléassistance.

### 2° - METHODOLOGIE

- **Superficie** : surface intra-muros ;
- **Niveau du lot** : coefficient d'étage ;

Etage	Coefficient
2ème sous-sol	1,17
1er sous-sol	1,00
Rez-de-chaussée (si niveau d'accès	0,00
1er étage	1,00
2ème étage	1,17
3ème étage	1,34
4ème étage	1,51
5ème étage	1,68

- **Nature du lot** : appartement, cave, garage

Nature	Coefficient
Appartements	1,00
Parkings	0,33

## 3° - REPARTITION

Les charges énumérées ci-dessus seront réparties de la manière suivante :

**TABLEAU RECAPITULATIF**

Lots	Esc.	Étage	Désignation	ASC 1 en 10000 èmes	ASC 2 en 10000 èmes	ASC 3 en 10000 èmes	ASC 4 en 10000 èmes
1	-	R.d.C	Appartement T1 101	-			
2	-	R.d.C	Appartement T3 102	-			
3	-	R.d.C	Appartement T2 103	-			
4	-	R.d.C	Appartement T4 104	-			
5	1	1 <sup>er</sup>	Appartement T1 111	279			
6	1	1 <sup>er</sup>	Appartement T3 112	587			
7	1	1 <sup>er</sup>	Appartement T2 113	374			
8	1	1 <sup>er</sup>	Appartement T3 114	501			
9	1	1 <sup>er</sup>	Appartement T2 115	363			
10	1	2ème	Appartement T1 121	320			
11	1	"	Appartement T3 122	609			
12	1	"	Appartement T2 123	436			
13	1	"	Appartement T3 124	586			
14	1	"	Appartement T2 125	425			
15	1	3ème	Appartement T3 131	731			
16	1	"	Appartement T4 132	831			
17	1	"	Appartement T3 133	671			
18	1	"	Appartement T2 134	485			
19	1	"	Appartement T3 141	853			
20	1	"	Appartement T4 142	951			
21	-	R.d.C.	Appartement T3 201		-		
22	-	"	Appartement T3 202		-		
23	2	1 <sup>er</sup>	Appartement T4 211		775		
24	2	"	Appartement T2 212		374		
25	2	"	Appartement T3 213		602		
26	2	2ème	Appartement T4 221		902		
27	2	"	Appartement T2 222		438		
28	2	"	Appartement T3 223		610		
29	2	3ème	Appartement T3 231		813		
30	2	"	Appartement T3 232		710		
31	2	"	Appartement T3 233		731		
32	2	4ème	Appartement T3 241		914		

33	2	"	Appartement T2 242	164	550		
34	2	5ème	Appartement T3 251	262	967		
35	2	"	Appartement T2 252	168	614		
36	-	R.d.C.	Appartement T2 301	157		-	
37	-	"	Appartement T5 302	350		-	
38	-	"	Appartement T1 303	95		-	
39	-	"	Appartement T4 304	260		-	
40	-	"	Appartement T3 305	249		-	
41	3	1 <sup>er</sup>	Appartement T4 311	270			371
42	3	"	Appartement T4 312	275			373
43	3	"	Appartement T2 313	144			212
44	3	"	Appartement T4 314	264			383
45	3	"	Appartement T3 315	249			359
46	3	"	Appartement T1 316	103			152
47	3	"	Appartement T4 321	275			434
48	3	"	Appartement T4 322	276			437
49	3	"	Appartement T2 323	147			248
50	3	"	Appartement T4 324	269			448
51	3	"	Appartement T3 325	254			421
52	3	"	Appartement T1 326	105			178
53	3	3ème	Appartement T4 331	285			497
54	3	"	Appartement T4 332	284			503
55	3	"	Appartement T2 333	150			284
56	3	"	Appartement T4 334	280			522
57	3	"	Appartement T1 335	166			265
58	3	4ème /5èm	Appartement duplex T5 341	411			798
59	3	"	Appartement duplex T4 342	364			669
60	3	"	Appartement duplex T5 343	422			819
61	3	"	Appartement duplex T4 344	362			738
62	3	4ème	Appartement T1 345	116			240
63	-	R.d.C.	Appartement T3 401	234			-
64	-	"	Appartement T2 402	160			-
65	-	"	Appartement T3 403	222			-
66	-	"	Appartement T2 404	145			-
67	4	1 <sup>er</sup>	Appartement T3 411	237			481
68	4	"	Appartement T2 412	162			327
69	4	"	Appartement T4 413	265			534
70	4	"	Appartement T3 414	227			460
71	4	2ème	Appartement T3 421	240			557
72	4	"	Appartement T2 422	165			383
73		"	Appartement T4 423	266			617



74	4	"	Appartement T3 424	232			538
75	4	3ème	Appartement T3 431	264			638
76	4	"	Appartement T2 432	169			437
77	4	"	Appartement T4 433	273			708
78	4	"	Appartement T3 434	238			617
79	4	"	Appartement T3 441	271			775
80	4	4ème /5ème	Appartement duplex T5	415			1121
81	4	"	Appartement duplex T5 443	376			1007
82	S1- S3	1 <sup>er</sup> S/Sol	Emplacement de stationnement n°1	9	10	6	8
83	"	"	Emplacement de stationnement n°2	9	10	6	8
84	"	"	Emplacement de stationnement n°3	9	10	6	8
85	"	"	Emplacement de stationnement n°4	9	10	6	8
86	"	"	Emplacement de stationnement n°5	9	10	6	8
87	"	"	Emplacement de stationnement n°6(PMR)	9	10	6	8
88	"	"	Emplacement de stationnement n°7	9	10	6	8
89	"	"	Emplacement de stationnement n°8	9	10	6	8
90	"	"	Emplacement de stationnement n°9	9	10	6	8
91	"	"	Emplacement de stationnement n°10	9	10	6	8
92	"	"	Emplacement de stationnement n°11	9	10	6	8
93	"	"	Emplacement de stationnement n°12	9	10	6	8
94	"	"	Emplacement de stationnement n°13	9	10	6	8
95	"	"	Emplacement de stationnement n°14	9	10	6	8
96	"	"	Emplacement de stationnement n°15	9	10	6	8
97	"	"	Emplacement de stationnement n°16	9	10	6	8
98	"	"	Emplacement de stationnement n°17	9	10	6	8
99	"	"	Emplacement de stationnement n°18	9	10	6	8

100	"	"	Emplacement de stationnement n°19	9	10	6	8
101	"	"	Emplacement de stationnement n°20	9	10	6	8
102	"	"	Emplacement de stationnement n°21	9	10	6	8
103	"	"	Emplacement de stationnement n°22	9	10	6	8
104	"	"	Emplacement de stationnement n°23	9	10	6	8
105	"	"	Emplacement de stationnement n°24	9	10	6	8
106	"	"	Emplacement de stationnement n°25	9	10	6	8
107	"	"	Emplacement de stationnement n°26	9	10	6	8
108	"	"	Emplacement de stationnement n°27	9	10	6	8
109	"	"	Emplacement de stationnement n°28	9	10	6	8
110	"	"	Emplacement de stationnement n°29	9	10	6	8
111	"	"	Emplacement de stationnement n°30(PMR)	9	10	6	8
112	"	"	Emplacement de stationnement n°31	9	10	6	8
113	"	"	Emplacement de stationnement n°32	9	10	6	8
114	"	"	Emplacement de stationnement n°33	9	10	6	8
115	"	"	Emplacement de stationnement n°35	9	10	6	8
116	"	"	Emplacement de stationnement n°36	9	10	6	8
117	"	"	Emplacement de stationnement n°37	9	10	6	8
118	"	"	Emplacement de stationnement n°38	9	10	6	8
119	"	"	Emplacement de stationnement n°39	9	10	6	8
120	"	"	Emplacement de stationnement n°40	9	10	6	8
121	"	"	Emplacement de stationnement n°41	9	10	6	8
122	"	"	Emplacement de stationnement n°42	9	10	6	8
123	"	"	Emplacement de stationnement n°43	9	10	6	8
124	"	"	Emplacement de stationnement n°44	9	10	6	8

125	"	"	Emplacement de stationnement n°45	9	10	6	8
126	"	"	Emplacement de stationnement n°46	9	10	6	8
127	"	"	Emplacement de stationnement n°47(PMR)	9	10	6	8
128	"	"	Emplacement de stationnement n°48(PMR)	9	10	6	8
129	"	"	Emplacement de stationnement n°49	9	10	6	8
130	"	"	Emplacement de stationnement n°50	9	10	6	8
131	"	"	Emplacement de stationnement n°51	9	10	6	8
132	"	"	Emplacement de stationnement n°52	9	10	6	8
133	"	2 <sup>ème</sup> S/Sol	Emplacement de stationnement n°53	11	10	7	8
134	"	"	Emplacement de stationnement n°54	11	10	7	8
135	"	"	Emplacement de stationnement n°55	11	10	7	8
136	"	"	Emplacement de stationnement n°56	11	10	7	8
137	"	"	Emplacement de stationnement n°57	11	10	7	8
138	"	"	Emplacement de stationnement n°58	11	10	7	8
139	"	"	Emplacement de stationnement n°59	11	10	7	8
140	"	"	Emplacement de stationnement n°60	11	10	7	8
141	"	"	Emplacement de stationnement n°61	11	10	7	8
142	"	"	Emplacement de stationnement n°62	11	10	7	8
143	"	"	Emplacement de stationnement n°63	11	10	7	8
144	"	"	Emplacement de stationnement n°64	11	10	7	8
145	"	"	Emplacement de stationnement n°65	11	10	7	8
146	"	"	Emplacement de stationnement n°66	11	10	7	8
147	"	"	Emplacement de stationnement n°67	11	10	7	8
148	"	"	Emplacement de stationnement n°68	11	10	7	8

149	"	"	Emplacement de stationnement n°69	11	10	7	8
150	"	"	Emplacement de stationnement n°70	11	10	7	8
151	"	"	Emplacement de stationnement n°71	11	10	7	8
152	"	"	Emplacement de stationnement n°72	11	10	7	8
153	"	"	Emplacement de stationnement n°73	11	10	7	8
154	"	"	Emplacement de stationnement n°74	11	10	7	8
155	"	"	Emplacement de stationnement n°75	11	10	7	8
156	"	"	Emplacement de stationnement n°76	11	10	7	8
157	"	"	Emplacement de stationnement n°77	11	10	7	8
158	"	"	Emplacement de stationnement n°78	11	10	7	8
159	"	"	Emplacement de stationnement n°79	11	10	7	8
160	"	"	Emplacement de stationnement n°80	11	10	7	8
161	"	"	Emplacement de stationnement n°81	11	10	7	8
162	"	"	Emplacement de stationnement n°82	11	10	7	8
163	"	"	Emplacement de stationnement n°83	11	10	7	8
164	"	"	Emplacement de stationnement n°84	11	10	7	8
165	"	"	Emplacement de stationnement n°85	11	10	7	8
166	"	"	Emplacement de stationnement n°86	11	10	7	8
167	"	"	Emplacement de stationnement n°87	11	10	7	8
168	"	"	Emplacement de stationnement n°34	11	10	7	8
169	"	"	Emplacement de stationnement n°88	11	10	7	8
170	"	"	Emplacement de stationnement n°89	11	10	7	8
171	"	"	Emplacement de stationnement n°90	11	10	7	8
172	"	"	Emplacement de stationnement n°91	11	10	7	8
173	"	"	Emplacement de stationnement n°92	11	10	7	8

174	"	"	Emplacement de stationnement n°93	11	10	7	8
175	"	"	Emplacement de stationnement n°94	11	10	7	8
176	"	"	Emplacement de stationnement n°95(PMR)	11	10	7	8
177	"	"	Emplacement de stationnement n°96(PMR)	11	10	7	8
178	"	"	Emplacement de stationnement n°97	11	10	7	8
179	"	"	Emplacement de stationnement n°98	11	10	7	8
180	"	"	Emplacement de stationnement n°99	11	10	7	8
181	"	"	Emplacement de stationnement n°100	11	10	7	8
<b>TOTAL</b>				<b>10000</b>	<b>10000</b>	<b>10000</b>	<b>10000</b>

## G – CHARGES D'EAU FROIDE

### 1° - DEFINITION

Les charges d'eau froide comprennent

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

### 2° - REPARTITION

Pour les immeubles munis de compteurs :

- répartition de la consommation d'eau froide des parties privatives en fonction des compteurs individuels d'eau froide installés pour chaque appartement,

La consommation d'eau froide sera payée d'après les indications portées par les compteurs divisionnaires.

La différence susceptible d'exister entre le total des consommations individuelles et celles relevées au compteur général de l'immeuble sera répartie entre tous les lots de l'immeuble au prorata de leurs quotes-parts de tantièmes généraux.

- répartition du matériel, canalisations principales, frais de maintenance sur la base du nombre de tantièmes affectés à chaque lot intéressé.

## H - CHARGES DE CHAUFFAGE CENTRAL COLLECTIF ET D'EAU CHAUDE SANITAIRE COLLECTIVE

### 1° - DEFINITION

Les charges communes particulières de chauffage central collectif et d'eau chaude sanitaire collective comprennent :

- les frais d'entretien, de réparation, et même de remplacement de tout ou partie de l'installation du système de distribution du chauffage collectif et d'eau chaude sanitaire collective, y compris l'appareillage (radiateurs et canalisations situés à l'intérieur des locaux privatifs, comptage, sous-comptage, etc...;

- le coût du "fluide" chauffant de l'eau et de l'électricité consommés par le système de distribution de chauffage central collectif et d'eau chaude sanitaire collective;

- les frais de maintenance.

Cette énumération est purement énonciative et non limitative.

### 2° - VENTILATION DES CHARGES

Le prix de revient de la production d'eau chaude collective sera déterminé par les dépenses effectives.

Si ce calcul s'avère impossible, l'Assemblée Générale désignera une publication de référence ou fixera elle-même le prix de revient de l'eau chaude collective.

Le prix total de l'eau chaude sera déduit des dépenses de chauffage.

### 3° - REPARTITION

#### 3.1. Répartition des charges d'eau

Si l'immeuble muni de compteurs, la consommation d'eau chaude sera payée d'après les indications mentionnées par les compteurs individuels d'eau chaude sanitaire.

Si l'immeuble n'est pas muni de compteurs, la consommation d'eau chaude sera payée en fonction des volumes chauffés.

#### 3.2. Répartition des charges de chauffage

Répartition entre les lots chauffés en fonction des volumes chauffés dans les proportions indiquées au tableau ci-après :

LOTS	CAGE	ETAGES	CHARGES en 5000èmes
1	2	3	4
1	1	RdC	34
2	1	RdC	70
3	1	RdC	45
4	1	RdC	74
5	1	1 <sup>er</sup>	34
6	1	1 <sup>er</sup>	70
7	1	1 <sup>er</sup>	45
8	1	1 <sup>er</sup>	60
9	1	1 <sup>er</sup>	44
10	1	2ème	33

	1	2ème	
11	1	2ème	63
12	1	2ème	45
13	1	2ème	60
14	1	2ème	44
15	1	3ème	66
16	1	3ème	75
17	1	3ème	60
18	1	3ème	44
19	1	4ème	68
20	1	4ème	75
21	2	RdC	65
22	2	RdC	69
23	2	1 <sup>er</sup>	85
24	2	1 <sup>er</sup>	42
25	2	1 <sup>er</sup>	67
26	2	2ème	85
27	2	2ème	42
28	2	2ème	58
29	2	3ème	67
30	2	3ème	59
31	2	3ème	61
32	2	4ème	64
33	2	4ème	39
34	2	5ème	64
35	2	5ème	41
36	3	RdC	43
37	3	RdC	97
38	3	RdC	27
39	3	RdC	73
40	3	RdC	70
41	3	1 <sup>er</sup>	71
42	3	1 <sup>er</sup>	71
43	3	1 <sup>er</sup>	40
44	3	1 <sup>er</sup>	73
45	3	1 <sup>er</sup>	68
46	3	1 <sup>er</sup>	29
47	3	2ème	71
48	3	2ème	71
49	3	2ème	40
50	3	2ème	73
51	3	2ème	68
52	3	2ème	29
53	3	3ème	71
54	3	3ème	71
55	3	3ème	40
56	3	3ème	74
57	3	3ème	38
58	3	4/5ème	101
59	3	4/5ème	84
60	3	4/5ème	103
61	3	4/5ème	93
62	3	4ème	30
63	4	RdC	68
64	4	RdC	47
65	4	RdC	64
66	4	RdC	42
67	4	1 <sup>er</sup>	68
68	4	1 <sup>er</sup>	47
69	4	1 <sup>er</sup>	76
70	4	1 <sup>er</sup>	66
71	4	2ème	68

72	4	2ème	47
	4	2ème	
73	4	2ème	75
74	4	2ème	66
75	4	3ème	68
76	4	3ème	47
77	4	3ème	75
78	4	3ème	66
79	4	4ème	73
80	4	4/5ème	106
81	4	4/5ème	95
<b>TOTAL</b>			<b>5000</b>

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

I. - Le syndic peut exiger le versement :

1°/ - De l'avance constituant la réserve prévue au règlement de copropriété, laquelle ne peut excéder un sixième du montant du budget prévisionnel.

2°/ - Des provisions égales au quart du budget voté pour l'exercice considéré. Toutefois, l'assemblée générale peut fixer des modalités différentes.

3°/ - Des provisions pour des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel, notamment afférentes aux travaux de conservation ou d'entretien de l'immeuble, aux travaux portant sur les éléments d'équipements communs, le tout à l'exclusion de ceux de maintenance.

4°/ - Des avances correspondant à l'échéancier prévu dans le plan pluriannuel de travaux adopté par l'assemblée générale.

5°/ - Des avances constituées par des provisions spéciales prévues au sixième alinéa de l'article 18 de la loi du 10 Juillet 1965.

Le syndic produira annuellement la justification de ses dépenses pour l'exercice écoulé dans les conditions de l'article 11 du décret du 17 Mars 1967.

II. - 1°/ - La provision est exigible le premier jour de chaque trimestre ou le premier jour de la période fixée par l'assemblée générale.

Les versements en application des dispositions ci-dessus devront être effectués dans le mois de la demande qui en sera faite par le syndic.

Passé ce délai, les retardataires devront payer l'intérêt légal dans les conditions de l'article 36 du 17 Mars 1967.

Les autres copropriétaires devront, en tant que de besoin, faire l'avance nécessaire pour suppléer aux conséquences de la défaillance d'un ou plusieurs.

2°/ - Le paiement de la part contributive due par l'un des copropriétaires, qu'il s'agisse de provision ou de paiement définitif sera poursuivi par toutes les voies de droit et assuré par toutes mesures conservatoires prévues par la Loi. Il en sera de même du paiement des pénalités de retard ci-dessus stipulées.

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

3°/ - Les obligations de chaque copropriétaire sont indivisibles à l'égard du syndicat, lequel, en conséquence, pourra exiger leur entière exécution de n'importe lequel de ses héritiers ou ayants-droit.



## CHAPITRE VI -OPERATIONS DIVERSES : MUTATIONS DE PROPRIETE - INDIVISION - HYPOTHEQUES - LOCATION - MODIFICATIONS DE LOTS

Chaque copropriétaire pourra disposer de ses droits et les utiliser selon les divers modes juridiques de contrats et obligations, sous les conditions ci-après exposées et dans le respect des dispositions des articles 4 à 6 du décret du 17 Mars 1967, relativement notamment aux mentions à porter dans les actes et aux notifications à faire au syndic.

### SECTION I - MUTATIONS DE PROPRIETE

Le syndic, avant l'établissement de tout acte réalisant ou constatant le transfert d'un lot, adresse au notaire chargé de recevoir l'acte, à la demande de ce dernier ou à celle du copropriétaire qui transfère tout ou partie de ses droits sur le lot, un état daté comportant trois parties.

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

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

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

- a) Des avances mentionnées à l'article 45-1.
- b) Des provisions du budget prévisionnel pour les périodes postérieures à la période en cours et rendues exigibles en raison de la déchéance du terme prévue par l'article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965.

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

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

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

### **1°/ -OPPOSABILITE DU REGLEMENT AUX COPROPRIETAIRES SUCCESSIFS**

Le présent règlement de copropriété et l'état descriptif de division ainsi que les modifications qui pourraient y être apportées, sont opposables aux ayants cause à titre particulier des copropriétaires du fait de leur publication au fichier immobilier.

A défaut de publication au fichier immobilier, l'opposabilité aux acquéreurs ou titulaires de droits réels sur un lot est soumise aux conditions de l'article 4, dernier alinéa, du décret du 17 Mars 1967.

### **2°/ -CESSION ISOLEE DES CAVES OU LOCAUX ACCESSOIRES**

Les lots à usage de caves ou locaux accessoires pourront être cédés indépendamment du local au service duquel ils sont attachés.

### 3°/ -MUTATION ENTRE VIFS

I. - En cas de mutation entre vifs, à titre onéreux ou à titre gratuit, notification de transfert doit être donnée au syndic par lettre recommandée avec demande d'avis de réception afin que le nouveau copropriétaire soit tenu vis à vis du syndicat du paiement des sommes mises en recouvrement postérieurement à la mutation, alors même qu'elles sont destinées au règlement des prestations ou des travaux engagés ou effectués antérieurement à la mutation. L'ancien copropriétaire restera tenu vis à vis du syndicat du versement de toutes les sommes mises en recouvrement antérieurement à la date de mutation. Il ne peut exiger la restitution même partielle des sommes par lui versées au syndicat à titre d'avances ou de provisions, sauf dans le fond de roulement.

L'acquéreur prendra notamment en charge, dans la proportion des droits cédés, les engagements contractés à l'égard des tiers, au nom des copropriétaires, et payables à terme.

Les articles 6-2 et 6-3 du décret du 17 Mars 1967 modifié sont ci-après littéralement rapportés :

*« Art. 6-2. - A l'occasion de la mutation à titre onéreux d'un lot :*

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

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

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

*« Art. 6-3. - Toute convention contraire aux dispositions de l'article 6-2 n'a d'effet qu'entre les parties à la mutation à titre onéreux. »*

II. - En cas de mutation à titre onéreux d'un lot, avis de la mutation doit être donné au syndic par lettre recommandée avec demande d'avis de réception à la diligence du notaire dans les quinze jours de la vente. Avant l'expiration d'un délai de quinze jours à compter de la réception de cet avis, le syndic peut former au domicile élu, par acte extrajudiciaire, opposition au versement des fonds pour obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire. Cette opposition, à peine de nullité, énoncera le montant et les causes de la créance et contiendra élection de domicile dans le ressort du Tribunal de Grande Instance de la situation de l'**IMMEUBLE**. Etant ici précisé que les effets de l'opposition sont limités au montant des sommes restant dues au syndicat par l'ancien propriétaire.

Toutefois, les formalités précédentes ne seront pas obligatoires en cas d'établissement d'un certificat par le syndic, préalablement à la mutation à titre onéreux et ayant moins d'un mois de date, attestant que le vendeur est libre de toute obligation à l'égard du syndicat.

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

### 4°/ -MUTATION PAR DECES

I. - En cas de mutation par décès, les héritiers et ayants droit doivent, dans les deux mois du décès, justifier au syndic de leurs qualités héréditaires par une lettre du notaire chargé de régler la succession sauf dans les cas où le Notaire est dans l'impossibilité d'établir exactement la dévolution successorale..

Si l'indivision vient à cesser par suite d'un acte de partage, cession ou licitation entre héritiers, le syndic doit en être informé dans le mois de cet événement dans les conditions de l'article 6 du décret du 17 Mars 1967.

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

III. - Tout transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot, toute constitution sur ces derniers d'un droit d'usufruit, de nue-propiété, d'usage ou d'habitation, tout transfert de l'un de ces droits doit être notifié, sans délai, au syndic, dans les conditions prévues à l'article 6 du décret du 17 Mars 1967.

En toute hypothèse, le ou les nouveaux copropriétaires sont tenus de notifier au syndic leur domicile réel ou élu dans les conditions de l'article 64 du décret sus visé, dans la notification visée à l'alinéa précédent, faute de quoi ce domicile sera considéré de plein droit comme étant élu à l'**IMMEUBLE**, sans préjudice de l'application des dispositions de l'article 64 du décret précité.

## **SECTION II - INDIVISION - DEMEMBREMENT DE LA PROPRIETE -**

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

Il y aura solidarité entre les indivisaires quant au règlement de toutes les dépenses afférentes aux lots.

II. - En cas de démembrement de la propriété d'un lot, il y aura solidarité entre le nu-propiétaire et l'usufruitier quant au règlement de toutes les dépenses afférentes aux lots.

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

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

## **SECTION III - MODIFICATION DES LOTS**

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

Sous les mêmes conditions et réserves, le propriétaire de plusieurs lots pourra en modifier la composition, les réunir en un lot unique ou les subdiviser.

Les copropriétaires pourront également échanger entre eux ou céder des éléments détachés de leurs lots.

En conséquence, les copropriétaires intéressés auront la faculté de modifier les quotes-parts de parties communes et des charges de toute nature afférentes aux lots intéressés par la modification, à condition, bien entendu, que le total reste inchangé.

Toutefois, en cas d'aliénation séparée d'une ou plusieurs fractions d'un lot la répartition des charges entre ses fractions sera, par application de l'article 11 de la Loi du 10 Juillet 1965, soumise à l'approbation de l'Assemblée Générale des copropriétaires intéressés statuant par voie de décision ordinaire prise conformément aux dispositions de l'article 24 de la loi du 10 Juillet 1965.

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

Toute modification permanente de lots, par suite de division, réunion ou subdivision, devra faire l'objet d'un acte modificatif de l'état descriptif de division ainsi que de l'état de répartition des charges générales et spéciales.

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

1°/ - Au syndic de l'**IMMEUBLE** alors en fonction.

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

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

#### SECTION IV - HYPOTHEQUE

Le copropriétaire hypothéquant son lot devra obtenir de son créancier qu'il accepte que l'indemnité d'assurance soit directement versée au syndic aux fins de reconstruction.

#### SECTION V - LOCATION

Le copropriétaire louant son lot devra porter à la connaissance de son locataire le présent règlement. Le locataire devra prendre l'engagement dans le contrat de bail de respecter les dispositions dudit règlement.

Le copropriétaire devra avertir le syndic de la location et restera solidairement responsable des dégâts ou désagréments pouvant avoir été occasionnés par son locataire.

#### SECTION VI - ACTION EN JUSTICE

Tout copropriétaire exerçant une action en justice concernant la propriété ou la jouissance de son lot, en vertu de l'article 15 (alinéa 2) de la Loi du 10 Juillet 1965, doit veiller à ce que le syndic en soit informé dans les conditions prévues à l'article 51 du décret du 17 Mars 1967.

<b><u>TROISIEME PARTIE</u></b> <b><u>ADMINISTRATION DE L'IMMEUBLE</u></b>
--

#### CHAPITRE VII - SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES

##### SECTION I - GENERALITES

1°/ - La collectivité des copropriétaires est constituée en un syndicat doté de la personnalité civile. Les différents copropriétaires sont obligatoirement et de plein droit groupés dans ce syndicat.

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

En ce qui concerne l'établissement du budget prévisionnel et l'établissement des comptes par le syndicat des copropriétaires, il est expressément renvoyé aux dispositions des articles 14-1 à 14-3 de la loi du 10 Juillet 1965, ainsi qu'aux articles 43, 44 et 45 du décret du 17 Mars 1967.

Il a qualité pour agir en justice, pour acquérir ou aliéner, le tout en application du présent règlement de copropriété et conformément aux dispositions de la loi.

Le syndicat pourra revêtir la forme d'un syndicat coopératif régi par les dispositions de la loi n° 65-557 du 10 Juillet 1965 notamment par l'article 17-1 de ladite loi. Dans l'hypothèse de la constitution d'un syndicat coopératif, la constitution d'un conseil syndical est obligatoire et le syndic est élu par les membres de ce conseil et choisi parmi ceux-ci. Il exerce de plein droit les fonctions de président du conseil syndical. L'adoption ou l'abandon de la forme coopérative du syndicat est décidée à la majorité de l'article 25 et le cas échéant de l'article 25-1.

Quelle que soit la forme revêtue par le syndicat, ses décisions sont prises en assemblées générales des copropriétaires ; leur exécution est confiée à un syndic.

Il a son siège à l'**IMMEUBLE**.

2°/ - Le syndicat prend naissance dès que les locaux composant l'**IMMEUBLE** appartiennent à deux copropriétaires différents au moins.

Il prend fin si la totalité de l'**IMMEUBLE** vient à appartenir à une seule personne.

3°/ - Les décisions qui sont de la compétence du syndicat sont prises par l'Assemblée des copropriétaires et exécutées par le syndic dans les conditions ci-après exposées

## **SECTION II - ASSEMBLEE DES COPROPRIETAIRES**

### **1°/ - DROIT DE VOTE**

Le syndicat est réuni et organisé en assemblées composées par les copropriétaires dûment convoqués, y participant en personne ou par un mandataire régulier, chacun d'eux disposant d'autant de voix qu'il possède de quotes-parts dans les parties communes.

Toutefois lorsque la question débattue concerne les dépenses relatives aux parties de l'**IMMEUBLE** et aux éléments d'équipement faisant l'objet de charges spéciales, telles que définies ci-dessus, seuls les copropriétaires à qui incombent les charges peuvent délibérer et voter proportionnellement à leur participation auxdites dépenses.

Ces décisions particulières sont prises dans les conditions de majorité visées au présent règlement.

Les majorités de voix exigées pour le vote des décisions des assemblées et le nombre de voix prévu sont calculés en tenant compte, s'il y a lieu, de la réduction résultant de l'application du deuxième alinéa de l'article 22 de la loi du 10 Juillet 1965.

Etant observé que l'article 24 de ladite loi dispose que ce sont les voix exprimées qui sont utilisées dans le calcul de la majorité des présents ou représentés. En conséquence, les abstentions ne sont plus prises en compte dans le calcul de la majorité.

### **2°/ - CONVOCATION DES ASSEMBLEES**

#### **A / Procédure de convocation**

1°) - Tous les copropriétaires membres du syndicat devront être convoqués à l'assemblée de celui ci, dans les conditions ci après.

2°) - Les copropriétaires du syndicat se réuniront en assemblée générale au plus tard dans l'année où le syndicat aura pris naissance.

Lors de 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.

3°) - Le syndic convoquera l'assemblée des copropriétaires chaque fois qu'il le jugera utile et au moins une fois par an.

4°) - En outre, le syndic devra convoquer l'assemblée chaque fois que la demande lui en sera faite soit par son Conseil Syndical, soit par un ou plusieurs copropriétaires représentant ensemble au moins le quart des voix de tous les copropriétaires membres du même syndicat particulier, le tout dans les conditions de l'article 8 du décret numéro 67-223 du 17 Mars 1967.

La demande devra être adressée au syndic par lettre recommandée avec demande d'avis de réception avec indications précises des questions dont l'inscription à l'ordre du jour de l'assemblée générale est demandée.

5°) - Faute par le syndic de satisfaire à cette obligation, cette convocation pourra être faite par le Président du Conseil Syndical, après une mise en demeure notifiée au syndic, restée infructueuse pendant plus de huit jours.

Lorsque le Président du Conseil Syndical ne procédera pas à la convocation de l'assemblée, tout copropriétaire pourra alors provoquer ladite convocation dans les conditions prévues à l'article 50 du décret du 17 mars 1967.

Dans cette dernière hypothèse le Président du Tribunal de Grande Instance statuant en matière de référé peut, à la requête de tout copropriétaire, habiliter un copropriétaire, ou un mandataire de justice, à l'effet de convoquer l'Assemblée Générale.

Dans ce cas, il peut charger ce mandataire de présider l'Assemblée.

Une mise en demeure restée infructueuse pendant plus de huit jours faite au syndic et, le cas échéant, au Président du Conseil Syndical doit précéder l'assignation à peine d'irrecevabilité. Celle-ci est délivrée au syndic et le cas échéant au Président du Conseil Syndical.

6°) - Les convocations aux assemblées seront notifiées aux copropriétaires, sauf urgence, au moins vingt et un jours avant la réunion, par lettres recommandées avec demande d'avis de réception adressées à leur domicile réel ou élu, conformément aux dispositions de l'article 64 du décret du 17 mars 1967, le délai étant compté à partir du lendemain du jour de la première présentation de la lettre recommandée au domicile du destinataire.

7°) - Les convocations pourront également, et dans les mêmes conditions de délais, être remises aux copropriétaires, contre récépissé ou émargement d'un état, ces formalités valant envoi de lettres recommandées.

8°) - Dans l'hypothèse visée à l'article 23 de la loi du 10 juillet 1965, les convocations et les notifications seront faites aux associés dans les conditions de l'article 12 du décret précité.

9°) - En cas de mutation de propriété, tant que le syndic n'en aura pas reçu avis ou notification, ainsi qu'il est prévu au chapitre V section 1 ci dessus "Mutation de Propriété", les convocations seront valablement faites à l'égard du ou des nouveaux propriétaires au dernier domicile notifié au syndic par l'ancien propriétaire.

10°) - Lorsqu'un lot de copropriété se trouvera appartenir à plusieurs personnes, ou encore avoir fait l'objet d'un démembrement entre plusieurs personnes, celles-ci devront désigner un mandataire commun pour les représenter auprès du syndic et assister aux assemblées ainsi qu'il est dit ci dessus au chapitre V section 2 "Indivision - Démembrement de la propriété". Faute par eux de procéder à cette

désignation les convocations seront valablement adressées au dernier domicile notifié au syndic.

11°) - De même, en cas de démembrement de la propriété d'un lot, à défaut de désignation d'un représentant, ainsi qu'il est dit ci dessus à la section 2 "Indivision-Démembrement de la Propriété", toutes les convocations seront valablement adressées à l'usufruitier comme un bénéficiaire d'un droit d'usage ou d'habitation sauf indications contraires dûment notifiées au syndic.

### **B / Contenu des convocations et documents annexes :**

- Les convocations indiqueront le lieu, la date, l'heure de la réunion et l'ordre du jour qui précisera chacune des questions soumises à la délibération de l'assemblée.

A 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 ses 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 la réception de la demande par le syndic, elles le sont à l'assemblée suivante.

- Conformément à l'article 11 du décret du 17 mars 1967 seront, s'il y a lieu, notifiés en même temps que l'ordre du jour:

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 ;

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

5°) Le projet de convention, ou la convention, mentionné à l'article 39 outre les projets mentionnés au 4° ci-dessus ;

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

7°) Le projet de résolution lorsque l'assemblée est appelée à statuer sur l'une des questions mentionnées aux articles 14-1 (2e et 3e alinéa), 14-2 (2e alinéa), 18 (7e alinéa), 24 (alinéas 2 et 3), 25, 26-2, 30 (alinéas 1er, 2 et 3), 35, 37 (alinéas 3 et 4) et 39 de la loi du 10 juillet 1965 ; ou à autoriser, s'il y a lieu, le syndic à introduire une demande en justice.

8°) 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 numéro 65-557 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.

**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, en application du deuxième alinéa de l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965.

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

La personne qui convoque l'assemblée générale devra, en même temps, notifier aux membres de cette assemblée les documents annexes ci-dessus prévus.

Conformément à l'article 18 1 de la loi du 10 Juillet 1965 modifiée, pendant le délai s'écoulant entre les convocations de l'Assemblée Générale appelée à connaître des comptes et la tenue de celle ci, les pièces justificatives des charges de copropriété, notamment les factures, les contrats de fournitures et d'exploitation en cours et leurs avenants, ainsi que la quantité consommée et le prix unitaire ou forfaitaire de chacune des catégories de charges seront tenus à la disposition de tous les copropriétaires, par le Syndic, au moins un jour ouvré selon les modalités définies par l'Assemblée Générale.

Celle ci pourra décider que la consultation aura lieu un jour où le Syndic recevra le Conseil Syndical pour examiner les pièces mentionnées ci dessus, tout copropriétaire pouvant alors se joindre au Conseil Syndical. Toutefois, tout copropriétaire ayant manifesté son opposition à cette procédure lors de l'Assemblée Générale pourra consulter individuellement les pièces le même jour.

**3°/ - TENUE DES ASSEMBLEES**

I. - Au début de chaque réunion, l'assemblée élira son président et, s'il y a lieu, un ou plusieurs scrutateurs.

En cas de partage des voix, il sera procédé à un second vote.

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

En aucun cas, le syndic, son conjoint ou son partenaire pacsé et ses préposés ne pourront présider l'assemblée même s'ils sont copropriétaires.

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

Il sera tenu une feuille de présence qui indiquera les nom et domicile de chacun des membres de l'assemblée et, le cas échéant de son mandataire, ainsi que le nombre de voix dont ils disposent, compte tenu des termes de la Loi du 10 Juillet 1965, et du présent règlement.

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

II. - Les copropriétaires pourront se faire représenter par un mandataire de leur choix, qui pourra être habilité par un simple écrit.

Chaque mandataire ne pourra recevoir plus de trois délégations de vote, sous réserve éventuellement des dispositions de l'article 22 de la Loi du 10 Juillet 1965. Par ailleurs, le syndic, son conjoint ou son partenaire pacsé et ses préposés ne pourront recevoir mandat pour représenter un copropriétaire.

Cette délégation peut autoriser son bénéficiaire à décider de dépenses et elle détermine l'objet et fixe le montant maximum. Le délégataire rend compte à l'assemblée de l'exécution de la délégation.



Les représentants légaux des mineurs ou majeurs protégés participeront aux assemblées en leur lieu et place.

En cas d'indivision ou de démembrement de la propriété, les règles de représentation ci-dessus exposées au chapitre III de la deuxième partie du présent règlement s'appliqueront.

III. - Les délibérations de chaque assemblée, seront constatées par un procès-verbal signé par le président et par le secrétaire, rédigé conformément aux dispositions de l'article 17 du décret du 17 Mars 1967, il mentionnera les réserves éventuellement formulées.

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

Ce registre peut être tenu sous forme électronique dans les conditions définies par les articles 1316-1 et suivants du Code civil.

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

#### 4°/ - DECISIONS

Il ne pourra être mis en délibération que les questions inscrites à l'ordre du jour et dans la mesure où les notifications ont été faites conformément aux dispositions des articles 9 à 11 du décret du 17 Mars 1967.

L'assemblée peut, en outre, examiner, sans effet décisoire, toutes questions non inscrites à l'ordre du jour.

##### A - Décisions Ordinaires

I. - Les copropriétaires, par voie de décisions ordinaires, statueront sur toutes les questions relatives à l'application du présent règlement de copropriété, sur les points que celui-ci n'aurait pas expressément prévus et sur tout ce qui concerne la jouissance commune, l'administration et la gestion des parties communes, le fonctionnement des services collectifs et des éléments d'équipement communs, de la façon la plus générale qu'il soit, et généralement sur toutes les questions intéressant la copropriété pour lesquels il n'est pas prévu de dispositions particulières par la loi ou le présent règlement.

II. - Les décisions visées ci-dessus seront prises à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés ayant, en vertu du présent règlement, voix délibérative au sujet de la résolution présentée.

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

##### B- Décisions prises dans des conditions particulières de majorité

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

a) Toute délégation de pouvoirs visée à l'article 25 a de la loi du 10 Juillet 1965, savoir travaux d'accessibilité aux personnes handicapées ou à mobilité réduite sous réserve que ces travaux n'affectent pas la structure de l'immeuble ou ses éléments d'équipement essentiels, et notamment à l'effet de prendre l'une des décisions visées à l'article précédent, le tout dans les conditions de l'article 21 du décret du 17 mars 1967, à savoir que :

*"Une délégation de pouvoir donnée, en application de l'article 25-a de la loi du 10 Juillet 1965, par l'assemblée générale au syndic, au conseil syndical ou à toute autre personne ne peut porter que sur un acte ou une décision expressément*

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

Elle ne peut, en aucun cas, priver l'assemblée générale de son pouvoir de contrôle sur l'administration de l'immeuble et la gestion du syndic. Il sera tenu compte à l'assemblée de l'exécution de la délégation".

b) L'autorisation donnée à certains copropriétaires d'effectuer à leurs frais des travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'**IMMEUBLE** et conformes à la destination de celui-ci, le tout sous réserve du respect des dispositions du présent règlement.

c) La désignation ou la révocation du syndic et des membres du Conseil Syndical.

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

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

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

g) A moins qu'ils ne relèvent de la majorité prévue par l'article 24 de la loi de 1965, les travaux d'économie d'énergie portant sur l'isolation thermique du bâtiment, le renouvellement de l'air, le système de chauffage et la production d'eau chaude.

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

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

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

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

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

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

l) L'installation ou la modification 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.

m) L'installation de compteurs d'eau froide divisionnaires (article 81-6° de la loi SRU).

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

o) L'installation de compteurs d'énergie thermique ou de répartiteurs de frais de chauffage.

p) 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 du code de la construction et de l'habitation.

q) A moins qu'il ne relèvent de la majorité prévue par l'article 24, les travaux d'accessibilité aux personnes handicapées à mobilité réduite, sous réserve qu'ils n'affectent pas la structure de l'immeuble ou ses éléments d'équipement essentiel.

II. - Les décisions précédentes ne pourront être valablement votées qu'à la majorité des voix dont disposent tous les copropriétaires présents ou non à l'assemblée.

Conformément à l'article 25-1 de la loi de 1965, lorsque l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité prévue à l'article 25 mais que le projet a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, la même assemblée peut décider à la majorité prévue à l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote, à moins que l'assemblée ne décide que la question sera inscrite à l'ordre du jour d'une assemblée ultérieure.

### **C - Décisions Extraordinaires**

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

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

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

c) Décider de travaux comportant transformation addition, ou amélioration dont il est question ci après sous le chapitre "AMELIORATION ADDITIONS SURELEVATION", à l'exception de ceux visés au e, g, h et i du B "Décisions prises dans les conditions particulières de majorités" ci dessus visé, et à l'exception de ce qui est indiqué ci-après au paraphe D / Décisions prises à l'unanimité.

II. - Les décisions précédentes seront prises à la majorité des membres composant la collectivité des copropriétaires concernés représentant au moins les deux tiers des voix de ladite collectivité (article 26 de la loi du 10 Juillet 1965).

Par dérogation aux dispositions de l'avant-dernier alinéa de l'article 26 de la loi du 10 Juillet 1965, l'assemblée générale peut décider, à la double majorité qualifiée prévue au premier alinéa dudit article, les aliénations de parties communes et les travaux à effectuer sur celles-ci, pour l'application de l'article 25 de la loi n° 96-987 du 14 novembre 1996 relative à la mise en œuvre du pacte de relance pour la ville. (Article 26-3).

A ce sujet, il est ici précisé que, conformément aux dispositions de l'article 49 de la loi n° 65 557 du 10 juillet 1965: « *L'Assemblée des copropriétaires peut décider,*

à la majorité de l'article 24 de la loi de 1965, les adaptations du règlement de copropriété rendues nécessaires par les modifications législatives depuis son établissement. Dans ce cas, la publication de ces modifications sera effectuée au droit fixe d'enregistrement».

#### **D / Décisions prises à l'unanimité**

L'assemblée ne pourra pas, à quelque majorité que ce soit, et si ce n'est à l'unanimité des copropriétaires concernés, décider :

La modification des droits des copropriétaires dans les parties privatives et communes et des voix y attachées sauf lorsque cette modification serait la conséquence d'actes d'acquisition ou de disposition visés par la loi du 10 Juillet 1965.

L'aliénation des parties communes dont la conservation est nécessaire au respect de la destination de l'immeuble.

Conformément à l'article 35 de la loi du 10 juillet 1965, la surélévation ou la construction de bâtiments aux fins de créer de nouveaux locaux à usage privatif ne peut être réalisée par les soins du syndicat que si la décision en est prise à l'unanimité de ses membres.

La décision d'aliéner aux mêmes fins le droit de surélever un bâtiment existant exige, outre la majorité prévue à l'article 26 ci-dessus énoncée, l'accord des copropriétaires de l'étage supérieur du bâtiment à surélever, et, si l'immeuble comprend plusieurs bâtiments, la confirmation par une assemblée spéciale des copropriétaires des lots composant le bâtiment à surélever, statuant à la majorité indiquée ci-dessus.

Toutefois, lorsque le bâtiment est situé dans un périmètre sur lequel est institué un droit de préemption urbain en application de l'article L. 211-1 du code de l'urbanisme, la décision d'aliéner le droit de surélever ce bâtiment est prise à la majorité des voix de tous les copropriétaires. Cette décision exige l'accord unanime des copropriétaires de l'étage supérieur du bâtiment à surélever.

D'une façon générale, le même syndicat particulier ne pourra, à quelque majorité que ce soit, imposer à un copropriétaire une modification à la destination de ses parties privatives ou aux modalités de leur jouissance, telles qu'elles résultent du présent règlement de copropriété.

Toutefois, conformément à l'article 26-1 de la loi du 10 Juillet 1965 et par dérogation au paragraphe qui précède, l'Assemblée Générale pourra décider, à la double majorité qualifiée prévue au 1er alinéa dudit article, les travaux à effectuer sur les parties communes en vue d'améliorer la sécurité des personnes et des biens au moyen de dispositifs de fermeture permettant d'organiser l'accès des différents bâtiments de l'immeuble.

Lorsque l'Assemblée Générale aura décidé d'installer un dispositif prévu à l'article 26-1, elle déterminera également, aux mêmes conditions de majorité, les périodes de fermeture totale des différents bâtiments de l'immeuble compatibles avec l'exercice d'une activité autorisée par le règlement de copropriété. La fermeture des différents bâtiments de l'immeuble en dehors de ces périodes ne pourra être décidée qu'à l'unanimité, sauf si le dispositif de fermeture permet une ouverture à distance.

Les décisions concernant les questions posées par la destruction totale ou partielle de l'immeuble seront prises dans les conditions spéciales déterminées au chapitre ci-après "RECONSTRUCTION".

#### **E / Effets de décisions et contestations :**

1°) Le syndic adressera par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, une copie du procès verbal à chacun des copropriétaires.

2°) Cette notification devra mentionner le résultat des votes et reproduire le texte de l'article 42 (alinéa 2) de la loi du 10 Juillet 1965 à savoir :

*"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 dans un délai de deux mois à compter de la tenue de l'Assemblée Générale. Sauf en cas d'urgence, l'exécution par le Syndic des travaux décidés par l'Assemblée Générale en application des articles 25 et 26 sera suspendue jusqu'à l'expiration du délai de deux mois précité".*

3°) En ce qui concerne les opposants et défaillants cette notification sera de plus, certifiée par le syndic. Elle pourra en outre être remise contre récépissé.

Le tout conformément aux dispositions de l'article 18 du décret du 17 mars 1967, ainsi qu'il est dit sous la section ci dessus "Mutations de propriété".

4°) Les décisions régulièrement prises obligeront les copropriétaires concernés, même les opposants et ceux qui n'auront pas été représentés aux assemblées.

## CHAPITRE VIII - SYNDIC

### SECTION I - GENERALITES

Le syndic sera le représentant du Syndicat dans les actes civils et en justice, il assurera l'exécution des décisions des assemblées des copropriétaires et des dispositions du règlement de copropriété.

Il administrera l'**IMMEUBLE** et pourvoira à sa conservation, à sa garde et à son entretien.

Il procédera pour le compte du syndicat à l'engagement et au paiement des dépenses communes.

Le tout en application du présent règlement, de la Loi du 10 Juillet 1965 et dans les conditions et selon les modalités prévues à la section IV du décret du 17 Mars 1967.

### SECTION II - NOMINATION - DESIGNATION - REVOCATION

I.- Sous réserve des dispositions de l'article L 443.15 du Code de la Construction et de l'Habitation, les fonctions de syndic peuvent être assumées par toute personne physique ou morale.

La **Société NEXITY LAMY** est désigné comme syndic provisoire.

II.- La décision qui désigne le syndic et qui approuve le contrat de mandat est voté par l'assemblée générale à la majorité de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

Si l'assemblée générale, dûment convoquée à cet effet, ne nomme pas de syndic, le syndic est désigné par ordonnance par le Président du Tribunal de Grande Instance, dans les conditions et avec les effets prévus par l'article 46 du décret du 17 mars 1967. La même ordonnance fixe la durée de la mission du syndic. Cette durée peut être prorogée. Il peut être mis fin à la mission du syndic suivant la même procédure.

Dans tous les cas autres que celui envisagé à l'alinéa précédent, où le syndicat est dépourvu de syndic, le Président du Tribunal de Grande Instance statuant par ordonnance sur requête à la demande de tout intéressé, désigne dans les conditions prévues par l'article 47 du décret précité, un administrateur provisoire de la copropriété chargé notamment dans les délais fixés par l'ordonnance, de se faire remettre les fonds et l'ensemble des documents et archives du syndicat et sous réserve de l'application de l'article 49 du décret du 17 mars 1967, de convoquer l'assemblée générale en vue de la nomination du syndic.

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

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

Cette durée est fixée par le Président du Tribunal de Grande Instance dans le cas visé au deuxième alinéa de l'article précédent.

En dehors de l'hypothèse prévue par l'article L.443-15 du Code de la Construction et de l'Habitation, la durée des fonctions du syndic ne peut excéder trois années. Toutefois, pendant les délais prévus à l'article 1792-4-1 du code civil, elle ne peut dépasser une année lorsque le syndic, son conjoint, le partenaire lié à lui par un pacte civil de solidarité, leurs commettants ou employeurs, leurs préposés, leurs parents ou alliés jusqu'au troisième degrés inclus ont, directement ou indirectement, à quelque titre que ce soit, même par personne interposée, participé à la construction de l'immeuble.

Le syndic peut être de nouveau désigné par l'assemblée générale pour les durées prévues à l'article 28 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967 modifié.

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

Le mandat du syndic est en outre de plein droit frappé de nullité si, dans les trois mois de sa désignation, il n'a pas ouvert un compte bancaire ou postal séparé au nom du syndicat dans les conditions prévues à l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965, sauf s'il en a été décidé autrement par l'assemblée générale à la majorité de l'article 25 ou le cas échéant de l'article 25-1 de la loi du 10 juillet 1965 modifiée.

La décision, prise en application du septième alinéa de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965, par laquelle l'assemblée générale dispense le syndic de l'obligation d'ouvrir un compte bancaire ou postal séparé au nom du syndicat, fixe la durée pour laquelle la dispense est donnée.

Cette dispense est renouvelable. Elle prend fin de plein droit en cas de désignation d'un autre syndic.

### V.- Si le syndic avait l'intention de se démettre de ses fonctions, il devrait en aviser le conseil syndical trois mois au moins à l'avance.

### VI.- En cas d'empêchement du syndic, pour quelque cause que ce soit, ou en cas de carence de sa part à exercer les droits et actions du syndicat, un administrateur provisoire de la copropriété pourrait être nommé dans les conditions et avec les effets prévus par l'article 49 du décret du 17 mars 1967 modifié par le décret n° 86-768 du 9 juin 1986.

A dater de la cessation de ses fonctions le syndic est tenu :

- dans le délai d'un mois, de remettre au nouveau syndic la situation de trésorerie, la totalité des fonds immédiatement disponibles et l'ensemble des documents et archives du syndicat. Dans l'hypothèse où l'ancien syndic a fait le choix de confier tout ou partie des archives du syndicat des copropriétaires à un prestataire spécialisé, il est tenu, dans ce même délai, d'informer le prestataire de ce changement en communiquant les coordonnées du nouveau syndic.

- dans le délai de trois mois, de verser au nouveau syndic le solde des fonds disponibles après apurement des comptes et de lui fournir l'état des comptes des copropriétaires ainsi que celui du syndicat.

Après mise en demeure adressée à l'ancien syndic par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, par télécopie avec récépissé ou par exploit d'huissier et restée infructueuse pendant un délai de huit jours, le syndic nouvellement désigné ou le président du conseil syndical pourra demander au Tribunal de Grande Instance du lieu de situation de l'immeuble statuant comme en matière de référé, d'ordonner sous astreinte la remise des pièces et fonds susvisés ainsi que le

versement d'intérêts dus à compter du jour de la mise en demeure, sans préjudice de tous dommages et intérêts.

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

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

**VIII** - Le contrat de mandat du syndic fixe sa durée, ses dates calendaires de prise d'effet ainsi que les éléments de détermination de la rémunération du syndic. Il détermine les conditions d'exécution de la mission de ce dernier en conformité avec les dispositions des articles 14 et 18 de la loi du 10 juillet 1965.

### SECTION III - ATTRIBUTIONS

#### A. REGLES GENERALES

Le syndic est chargé :

- d'assurer l'exécution des dispositions du règlement de copropriété et des délibérations de l'assemblée générale ;
- d'administrer l'immeuble, de pourvoir à sa conservation, à sa garde et à son entretien et, en cas d'urgence de faire procéder, de sa propre initiative, à l'exécution de tous travaux nécessaires à la sauvegarde dudit immeuble ; il devra veiller à l'entretien régulier de certains ouvrages ou équipements, en passant des contrats avec les Sociétés spécialisées ; il devra également effectuer régulièrement une analyse de contrôle des caractéristiques de l'eau afin d'être en mesure de prendre les dispositions utiles pour éviter tout phénomène de corrosion.
- d'établir et de tenir à jour le carnet d'entretien de l'immeuble visé à l'article 18 de la loi modifiée du 10 juillet 1965, dont le contenu devra être conforme aux dispositions réglementaires applicables en pareille matière et aux éventuelles décisions de l'assemblée générale des copropriétaires,
- d'établir le budget prévisionnel du syndicat, de le soumettre au vote de l'assemblée générale (dans les conditions de l'article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965 dès son entrée en vigueur), et de tenir la comptabilité du syndicat ;
- d'ouvrir un compte bancaire ou postal séparé au nom du syndicat, sur lequel seront versées sans toutes les sommes ou valeurs reçues par ce dernier au nom et pour le compte du syndicat des copropriétaires ; sauf décision contraire décidée en assemblée générale à la majorité de l'article 25, et le cas échéant, de l'article 25-1 de la loi du 10 juillet 1965 modifiée, lorsque l'immeuble est administré par le 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 activité professionnelle organisant le maniement des fonds du syndicat.
- de représenter le syndicat dans tous les actes civils et en justice.
- de faire la déclaration à l'assureur de la copropriété dans les cinq jours de la survenance des dommages.
- de soumettre, lors de sa première désignation et au moins tous les trois ans, au vote de l'assemblée générale, la décision de constituer des provisions spéciales en vue de faire face aux travaux d'entretien ou de conservation des parties communes et des éléments d'équipement commun, susceptibles d'être nécessaire dans les trois années à échoir et non encore décidés par l'assemblée générale. Cette décision est prise à la majorité mentionnée à l'article 25 de la loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965
- d'inscrire à l'ordre du jour de l'assemblée générale les dispositions des articles 24-1 et suivants de la loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965. Les décisions relatives à ces dispositions sont prises à la majorité prévue au premier alinéa de l'article 24 de loi précitée.

D'une manière générale, le syndic est investi des pouvoirs qui lui sont conférés par la loi du 10 juillet 1965 et, notamment, par l'article 18 de cette loi, ainsi que par le décret du 17 mars 1967, par la loi du 31 décembre 1985 et par le décret du 9 juin 1986, et de tous textes subséquents.

#### **B. TRAVAUX URGENTS**

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

Par dérogation aux dispositions ci-après, il peut, dans ce cas, en vue de l'ouverture du chantier et de son premier approvisionnement, demander, sans délibération préalable de l'assemblée générale mais après avoir pris l'avis du conseil syndical, le versement d'une provision qui ne peut excéder le tiers du montant du devis estimatif des travaux.

Il ne peut demander de nouvelles provisions pour le paiement des travaux qu'en vertu d'une décision de l'assemblée générale qu'il doit convoquer immédiatement et selon les modalités prévues par le deuxième alinéa de l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965.

Seuls les travaux mentionnés à l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965 et votés par l'assemblée générale des copropriétaires en application des articles 24, 25, 26, 26-3 et 30 peuvent faire l'objet d'honoraires spécifiques au profit du syndic. Ces honoraires sont votés lors de la même assemblée générale que les travaux concernés, aux mêmes règles de majorité.

#### **C. PERSONNEL**

Le syndic engage et congédie le personnel employé par le syndicat et fixe les conditions de son travail suivant les usages locaux et les textes en vigueur.

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

#### **D. LISTE DES COPROPRIETAIRES**

Le syndic établit et tient à jour une liste de tous les copropriétaires avec l'indication des lots qui leur appartiennent, ainsi que de tous les titulaires d'un droit d'usufruit, de nue propriété, d'usage ou d'habitation ; il mentionne leur état civil ainsi que leur domicile réel ou élu, et, s'il s'agit d'une personne morale, sa forme, sa dénomination, son siège social et l'organe qui la représente légalement ou statutairement.

Lorsqu'un copropriétaire fait l'objet d'une mesure de protection en application des articles 447, 437, 477 ou 485 du code civil, le tuteur ou, selon le cas, le curateur, le mandataire spécial, le mandataire de protection future, lorsque son mandat prend effet, ou le mandataire ad hoc notifie son mandat au syndic qui porte cette mention sur la liste prévue ci-dessus. Il en est de même de l'administrateur légal d'un mineur copropriétaire, du mandataire commun désigné en application de l'article 23 de la loi du 10 juillet 1965 en cas d'indivision ou d'usufruit d'un lot de copropriété et du mandataire qui a reçu mission d'administrer ou de gérer à effet posthume un lot de copropriété en application de l'article 812 du code civil.

Le syndic remet au début de chaque année au président du conseil syndical un exemplaire mis à jour de la liste ci-dessus prévue. (L'année, au sens du 1° bis de l'article 2374 du code civil, s'entend de l'exercice comptable au sens de l'article 5 du décret du 14 mars 2005 relatif aux comptes du syndicat des copropriétaires).

En cours d'année le syndic fait connaître dans les meilleurs délais au président du conseil syndical les modifications qu'il y a lieu d'apporter à cette liste.

#### **E. ARCHIVES**

Le syndic détient les archives du syndicat, notamment une expédition ou une copie des actes énumérés aux articles 1 à 3 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967, ainsi que toutes conventions, pièces, correspondances, plans, registres, documents et décisions de justice relatifs à l'immeuble et au syndicat, ainsi que les documents



comptables du syndicat, le carnet d'entretien de l'immeuble et, le cas échéant, les diagnostics techniques.

Il détient, en particulier, les registres contenant les procès-verbaux des assemblées générales des copropriétaires et les pièces annexes ainsi que la police d'assurance « Dommages ouvrage » prévue par l'article L.242-1 du Code des Assurances.

Il délivre, en les certifiant, des copies ou extraits des procès-verbaux des assemblées générales, ainsi que des copies des annexes de ces procès-verbaux.

Il remet au copropriétaire qui en fait la demande, aux frais de ce dernier, copie du carnet d'entretien de l'immeuble et, le cas échéant, des diagnostics techniques mentionnés ci-dessus.

La conservation et la gestion des archives sont comprises dans la mission ordinaire du syndic.

S'il vient à cesser ses fonctions il sera tenu de remettre les documents et archives du syndicat au nouveau syndic dans les conditions précisées ci-dessus.

En cas de changement de syndic, la transmission des documents et archives du syndicat doit être accompagnée d'un bordereau récapitulatif de ces pièces. Copie de ce bordereau est remise au conseil syndical.

#### **F. COMPTABILITE**

Il procède au plus tard dans les trois mois de la désignation à l'ouverture d'un compte bancaire ou postal au nom du syndicat ou à la modification des modalités de dépôt des fonds dudit syndicat, sauf décision contraire de l'assemblée générale des copropriétaires dans les conditions de la loi du 10 juillet 1965 modifiée.

Pendant la période s'écoulant entre la convocation de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes du syndicat et la tenue de celle-ci, le syndic est tenu de mettre à la disposition des copropriétaires les pièces justificatives des charges de copropriété, dans les conditions prescrites par l'article 18-1 de la loi du 10 juillet 1965, modifié par la loi du 31 décembre 1985.

Il devra satisfaire aux règles comptables spécifiques résultant de l'article 14-3 de la loi du 10 juillet 1965 modifiée.

#### **G. CARNET D'ENTRETIEN DE L'IMMEUBLE**

Le syndic est tenu d'établir et de tenir à jour un carnet d'entretien de l'immeuble mentionnant :

- l'adresse de l'immeuble pour lequel il est établi,
- l'identité du syndic,
- et les références des contrats d'assurance de l'immeuble souscrits par le syndicat des copropriétaires, ainsi que la date d'échéance de ces contrats,

Le carnet d'entretien mentionne également s'il y a lieu :

- l'année de réalisation des travaux importants, tels que ravalement des façades, la réfection des toitures, le remplacement des ascenseurs, des équipements de la sous station ou des canalisations, ainsi que l'identité des entreprises ayant réalisés ces travaux,
- la référence des contrats d'assurance dommages ouvrages souscrits pour le compte du syndicat des copropriétaires, dont la garantie est en cours,
- s'ils existent, l'échéancier du programme pluriannuel des travaux décidés par l'assemblée générale des copropriétaires.

Le carnet d'entretien peut en outre sur décision de l'assemblée générale des copropriétaires, contenir des informations complémentaires portant sur l'immeuble, telles que celles relatives à sa construction ou celles relatives aux études techniques réalisées.

Lorsque le candidat à l'acquisition d'un lot ou d'une fraction de lot le demande, le propriétaire cédant est tenu de porter à sa connaissance le carnet d'entretien de l'immeuble ainsi que le diagnostic technique.

#### **H. AVANCES - PROVISIONS**

Le syndic peut exiger le versement des provisions dans les conditions ci-après prévues.

#### **I. DEPOT DE FONDS**

Toutes sommes ou valeurs reçues au nom et pour le compte du syndicat doivent être versées sans délai à un compte bancaire ou postal ouvert au nom du syndicat, sauf si l'assemblée a décidé de ne pas ouvrir de compte bancaire ou postal 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 activité professionnelle organisant le maniement des fonds du syndicat.

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

#### **J. CONVENTIONS SOUMISES A AUTORISATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE**

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, doit être spécialement autorisée par une décision de l'assemblée générale.

Il en est de même des conventions entre le syndicat et une entreprise dont les personnes mentionnées à l'alinéa précédent sont propriétaires ou détiennent une participation dans son capital, ou dans lesquelles elles exercent des fonctions de direction ou de contrôle, ou dont elles sont salariées ou de préposées.

Le syndic, lorsqu'il est une personne morale, ne peut sans y avoir été spécialement autorisé par une décision de l'assemblée générale, contracter pour le compte du syndicat avec une entreprise qui détient, directement ou indirectement une participation dans son capital.

Le syndic précise la nature des liens qui rendent nécessaire l'autorisation de la convention.

Les décisions d'autorisation prévues au présent article sont prises à la majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

#### **K. ACTIONS EN JUSTICE**

Le syndic ne peut agir en justice au nom du syndicat sans y avoir été autorisé par une décision de l'assemblée générale. Toutefois une telle autorisation n'est pas nécessaire pour les actions en recouvrement de créance, la mise en œuvre des voies d'exécution forcée à l'exception de la saisie en vue de la vente d'un lot, les mesures conservatoires et les demandes qui relèvent des pouvoirs du Juge des Référés ainsi que pour défendre aux actions intentées contre le syndicat. Elle n'est pas non plus nécessaire lorsque le président du tribunal de grande instance est saisi en application des premiers alinéas des articles 29-1A et 29-1 de la loi du 10 juillet 1965 ou du premier alinéa de l'article L. 615-6 du code de la construction et de l'habitation.

Dans tous les cas le syndic doit rendre compte des actions introduites à la prochaine assemblée générale.

A l'occasion de tous litiges dont est saisie une juridiction et qui concernent le fonctionnement d'un syndicat ou dans lesquels le syndicat est partie, le syndic avise chaque copropriétaire de l'existence et de l'objet de l'instance.

#### **L. EXERCICE PAR LE SYNDIC DE SES ATTRIBUTIONS**

Seul responsable de sa gestion, le syndic ne peut se faire substituer. Toutefois le syndic peut à l'occasion de l'exécution de sa mission, se faire représenter par l'un de ses préposés.

L'assemblée générale statuant à la majorité des voix de tous les copropriétaires sur première convocation ou à la majorité des membres présents ou représentés sur deuxième convocation, peut autoriser une délégation de pouvoirs à une fin déterminée.

Lorsque certains propriétaires peuvent bénéficier de subventions publiques pour la réalisation de travaux sur les parties communes, le syndic, s'il est soumis à une réglementation professionnelle organisant le maniement des fonds d'autrui, peut être le mandataire de ses copropriétaires. Ce mandat est soumis aux dispositions des articles 1984 et suivants du Code Civil.

### **SECTION IV - PAIEMENT DES CHARGES – PROVISIONS – RECOUVREMENT DES CREANCES DU SYNDICAT**

#### **A. AVANCE - PROVISIONS**

Les copropriétaires verseront au syndic, savoir :

1° - Une avance de trésorerie constituant la réserve, égale à un/sixième (1/6<sup>ème</sup>) du montant du budget prévisionnel, exclusion faite des dépenses exceptionnelles telles que celles relatives aux travaux. Cette avance sera réajustée, en plus ou en moins, lorsque le budget prévisionnel de l'exercice en cours présentera, par rapport à celui ayant servi de base au calcul de l'avance effectivement versée, une variation de plus de dix pour cent. La première avance sera calculée par le syndic pour chaque lot au prorata de leurs tantièmes.

2° - Des provisions du budget prévisionnel qui, sous réserve des décisions de l'assemblée générale, ne pourra excéder le quart du budget prévisionnel voté pour l'exercice considéré, tel que prévues aux alinéas 2 et 3 de l'article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965.

La provision est exigible le premier jour de chaque trimestre ou le premier jour de la période fixée par l'assemblée générale. Les sommes afférentes aux dépenses pour travaux non compris dans le budget provisionnel seront exigibles selon les modalités votées par l'assemblée générale.

3° - En cours d'exercice, des provisions pour les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel prévues à l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965 et énoncées à l'article 105 ci après ;

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

5° - Des avances constituées par les provisions spéciales prévues au sixième alinéa de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965, en vue de faire face aux travaux d'entretien ou de conservation des parties communes et des éléments d'équipement commun susceptibles d'être nécessaire dans les trois années à échoir et non encore décidés par l'assemblée générale.

L'ensemble de ces sommes sera versé au compte bancaire ou postal ouvert au nom du syndic, sauf si l'assemblée décide de ne pas ouvrir de compte bancaire ou postal dans les conditions de 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 activité professionnelle organisant le maniement des fonds du syndic.

Étant ici rappelé que l'ensemble de ces versements devra également respecter les dispositions des articles 14-1 à 14-3 de la loi du 10 juillet 1965 modifiée.

L'assemblée générale décide, s'il y a lieu, du placement des fonds recueillis et de l'affectation des intérêts produits par ce placement.

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

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

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

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

#### **B. COMPTABILITE DU SYNDIC**

Le budget prévisionnel couvre un exercice comptable de douze mois. Il est voté avant le début de l'exercice qu'il concerne.

Toutefois, si le budget prévisionnel ne peut être voté qu'au cours de l'exercice comptable qu'il concerne, le syndic, préalablement autorisé par l'assemblée générale des copropriétaires, peut appeler successivement deux provisions trimestrielles, chacune égale au quart du budget prévisionnel précédemment voté. La procédure prévue à l'article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965 ne s'applique pas à cette situation.

Les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel sont celles afférentes :

- 1°). Aux travaux de conservation ou d'entretien de l'immeuble, autres que ceux de maintenance,
- 2°). Aux travaux portant sur les éléments d'équipements communs, autres que ceux de maintenance,
- 3°). Aux travaux d'amélioration, tels que la transformation d'un ou de plusieurs éléments d'équipement existants, l'adjonction d'éléments nouveaux, l'aménagement de locaux affectés à l'usage commun ou la création de tel locaux, l'affouillement du sol et la surélévation de bâtiment,
- 4°). Aux études techniques, telles que les diagnostics et consultations,
- 5°). Et, d'une manière générale, aux travaux qui ne concourent pas à la maintenance et à l'administration des parties communes ou à la maintenance et au fonctionnement des équipements communs de l'immeuble.

Les travaux de maintenance sont les travaux d'entretien courant, exécutés en vue de maintenir l'état de l'immeuble ou de prévenir la défaillance d'un élément d'équipement commun; ils comprennent les menues réparations.

Sont assimilés à des travaux de maintenance les travaux de remplacement d'éléments d'équipement communs, tels que ceux de la sous station ou des ascenseurs, lorsque le prix de ce remplacement est compris forfaitairement dans le contrat de maintenance ou d'entretien y afférent.

Sont aussi assimilés à des travaux de maintenance les vérifications périodiques imposées par les réglementations en vigueur sur les éléments d'équipements communs.

Les charges sont les dépenses incombant définitivement aux copropriétaires chacun pour sa quote-part. L'approbation des comptes du syndicat par l'assemblée

générale ne constitue pas une approbation, du compte individuel de chacun des copropriétaires.

Au sens et pour l'application des règles comptables du syndicat :

- sont nommées provisions sur charges les sommes versées ou à verser en attente du solde définitif qui résultera de l'approbation des comptes du syndicat.
- Sont nommées avances les fonds destinés, par le règlement de copropriété ou une décision de l'assemblée générale, à constituer des réserves, ou qui représentent un emprunt du syndicat auprès des copropriétaires ou de certain d'entre eux.

Les avances sont remboursables.

#### **C. INTERETS DE RETARD – RECouvreMENT DES FONDS**

Les sommes dues au titre du présent article portent intérêt au profit du syndicat. Cet intérêt, fixé au taux légal en matière civile, est du à compter de la mise en demeure adressée par le syndic au copropriétaire défaillant.

À défaut de versement à sa date d'exigibilité d'une provision prévue à l'article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965, les autres provisions prévues à ce même article et non encore échues deviennent immédiatement exigibles après mise en demeure par lettre recommandée avec demande d'avis de réception restée infructueuse pendant trente jours à compter du lendemain du jour de la première présentation de la lettre au domicile de son destinataire.

Les dispositions des articles 819, 821, 824, et 825 du Code de procédure civile (ancien) sont applicables au recouvrement des créances de toute nature du syndicat à l'encontre de chaque copropriétaire, qu'il s'agisse de provision ou de paiement définitif ; en outre, conformément aux dispositions de l'article 10-1 de la loi du 10 juillet 1965 modifiée, les frais nécessaires exposés par le syndicat, à compter de la mise en demeure, pour le recouvrement d'une créance justifiée à l'encontre d'un copropriétaire, sont imputables à ce seul copropriétaire.

Le copropriétaire défaillant devra rembourser au syndicat l'ensemble des frais relatifs au recouvrement de la créance et notamment les frais de mise en demeure, de relance et de prise d'hypothèque à compter de la mise en demeure, dans les conditions de l'article 10.1 de la loi du 10 juillet 1965 modifiée.

Les créances de toute nature du syndicat à l'encontre de chaque copropriétaire seront, qu'il s'agisse de provision ou de paiement définitif, garanties par les sûretés et actions prévues par les articles 19, 19-1 et 19-2 de la loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965 modifiée.

En outre l'obligation de participer aux charges et travaux mentionnés aux articles 10 et 30 de la loi du 10 juillet 1965 est garantie, conformément aux dispositions de l'article 19-1 de la loi précitée, par le privilège immobilier spécial prévu à l'article 2374 du Code Civil.

#### **D. INDIVISIBILITE - SOLIDARITE**

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

Dans le cas où un ou plusieurs lots viendraient à appartenir indivisément à plusieurs copropriétaires, ceux-ci seront tenus solidairement des charges vis-à-vis du syndicat, lequel pourra, en conséquence, exiger l'entier paiement de n'importe lequel des copropriétaires indivis.

De même, les nus-proprétaires, les usufruitiers et les titulaires d'un droit d'usage ou d'habitation seront tenus solidairement vis-à-vis du syndicat, qui pourra exiger de n'importe lequel d'entre eux l'entier paiement de ce qui lui sera dû au titre du ou des lots dont la propriété sera démembrée.

### **E. DISPOSITIONS PARTICULIERES SUR LES COPROPRIETES DEGRADEES**

Lorsque, du fait de la carence du ou des propriétaires, des équipements communs d'un immeuble collectif à usage principal d'habitation présentent un fonctionnement défectueux ou un défaut d'entretien de nature à créer des risques sérieux pour la sécurité des occupants ou à compromettre gravement leurs conditions d'habitation, le maire peut, par arrêté, prescrire leur remise en état de fonctionnement ou leur remplacement, en fixant le délai imparti pour l'exécution de ces mesures.

Lorsque les mesures prescrites ne portent que sur les parties communes d'un immeuble soumis aux dispositions de la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, la notification aux copropriétaires est valablement faite au syndicat des copropriétaires.

En cas d'urgence ou de menace grave et imminente, le maire ordonne préalablement les mesures provisoires indispensables pour écarter ce danger, dans les conditions prévues à l'article L. 129-3 du Code de la Construction et de l'Habitation.

## **SECTION IV - COPROPRIETE EN DIFFICULTE**

### **A. MANDATAIRE AD HOC**

#### **DEMANDE DE NOMINATION DU MANDATAIRE AD HOC**

1 - 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 n° 65-557 du 10 juillet 1965, le syndic en informe le conseil syndical et saisit sur requête le président du tribunal de grande instance d'une demande de désignation d'un mandataire ad hoc.

A ce titre, ne sont pas considérées comme impayées les sommes devenues exigibles dans le mois précédant la date de clôture de l'exercice

En l'absence d'action du syndic dans un délai d'un mois à compter de la clôture des comptes, le président du tribunal de grande instance peut être saisi en référé d'une même demande par des copropriétaires représentant ensemble au moins 15 % des voix du syndicat.

Pour l'information du conseil syndical, le syndic adresse sans délai à chacun de ses membres l'état des impayés avant répartition à la date de la clôture de l'exercice comptable.

2 - Le président du tribunal de grande instance peut être saisi en référé de la même demande par 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.

3 - Dans les cas visés ci-dessus, le représentant de l'Etat dans le département, le maire de la commune où est implanté l'immeuble et, le cas échéant, le président de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat sont informés de la saisine par le ou les demandeurs par l'envoi d'une copie de la requête ou de l'assignation.

4 - La demande tendant à la désignation d'un mandataire ad hoc est portée devant le président du tribunal de grande instance du lieu de situation de l'immeuble.

5 - La requête ou l'assignation qui tend à la désignation d'un mandataire ad hoc est accompagnée des pièces de nature à justifier la demande.

#### **NOMINATION DU MANDATAIRE AD HOC**

Le président du tribunal de grande instance, saisi dans ces conditions et statuant par ordonnance sur requête ou comme en matière de référé, peut désigner un mandataire ad hoc dont il détermine la mission.

Avant de statuer, le président du tribunal de grande instance peut entendre tout membre du conseil syndical.

Le président du tribunal de grande instance précise, dans son ordonnance, l'imputation des frais entre le syndicat des copropriétaires et le syndic, ou le partage

des frais entre eux, dans les cas visés au A.1 du présent article. Dans le cas visé au A.2 du présent article, les frais sont supportés par les créanciers.

Le président du tribunal de grande instance peut autoriser le mandataire ad hoc, à la demande de celui-ci et à ses frais, à se faire assister de tout technicien pour l'accomplissement de sa mission, sur une question particulière.

L'ordonnance est portée sans délai, par le mandataire ad hoc qu'elle désigne, à la connaissance des copropriétaires par remise contre émargement ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

#### **RAPPORT DU MANDATAIRE AD HOC**

Dans un délai de trois mois renouvelable une fois par décision du président du tribunal de grande instance, le mandataire ad hoc adresse au président du tribunal de grande instance 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.

Le greffe du tribunal de grande instance adresse ce rapport au syndic, au conseil syndical, au maire de la commune où est implanté l'immeuble, le cas échéant au président de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat, ainsi qu'au représentant de l'Etat dans le département.

Le syndic informe les copropriétaires qu'ils peuvent prendre connaissance du rapport du mandataire ad hoc dans les conditions de l'article 62-12. Une copie de tout ou partie du rapport est adressée par le syndic aux copropriétaires qui en font la demande, aux frais de ces derniers.

Le syndic inscrit à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale les projets de résolution nécessaires à la mise en œuvre de ce rapport.

#### **B. ADMINISTRATEUR PROVISOIRE**

Si l'équilibre financier du syndicat des copropriétaires est gravement compromis ou le syndicat est dans l'impossibilité de pourvoir à la conservation de l'immeuble, le Président du Tribunal de Grande Instance statuant comme en matière de référé ou sur requête, peut désigner un administrateur provisoire du syndicat. Le président du Tribunal de Grande Instance ne peut être saisi à cette fin que par des copropriétaires représentant ensemble 15 % au moins des voix du syndicat, par le syndic ou par le Procureur de la République.

Le Président du Tribunal de Grande Instance charge l'administrateur provisoire de prendre les mesures nécessaires au rétablissement du fonctionnement normal de la copropriété. A cette fin, il lui confie tout ou partie des 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 n° 65-557 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'administration provisoire.

L'administrateur provisoire exécute personnellement la mission qui lui est confiée. Il peut toutefois, lorsque le bon déroulement de la mission le requiert, se faire assister par un tiers désigné par le président du tribunal de grande instance sur sa proposition et rétribué sur sa rémunération. Dans tous les cas, le syndic en place ne peut être désigné au titre d'administrateur provisoire de la copropriété.

La décision désignant l'administrateur provisoire fixe la durée et l'étendue de sa mission. Elle est portée à la connaissance des copropriétaires dans le mois de son prononcé, à l'initiative de l'administrateur provisoire, soit par remise contre émargement, soit par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Le Président du Tribunal de Grande Instance peut à tout moment modifier la mission de l'administrateur provisoire, la prolonger ou y mettre fin à la demande de

l'administrateur provisoire, d'un ou plusieurs copropriétaires, du procureur de la République ou d'office.

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

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

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

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

Sur le rapport de l'administrateur provisoire précisant les conditions matérielles, juridiques et financières mentionnées à l'article 28 de la Loi 65-557 du 10 juillet 1965 et consignant l'avis des copropriétaires, le président du tribunal de grande instance, statuant comme en matière de référé, peut prononcer aux conditions qu'il fixe la division si d'autres mesures ne permettent pas le rétablissement du fonctionnement normal de la copropriété.

Le président du tribunal de grande instance, statuant comme en matière de référé désigne, pour chaque syndicat de copropriétaires né de la division, la personne chargée de convoquer l'Assemblée Générale en vue de la désignation d'un syndic.

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

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

Le livre VI du code de commerce n'est pas applicable aux syndicats de copropriétaires.

Pour la mise en œuvre de ces dispositions, on s'en réfèrera à l'article 62-1 et suivants du décret n° 67-223 du 17 mars 1967, modifié par le décret n° 95-162 du 15 février 1995 et par le décret n° 2004-479 du 27 mai 2004.

## **CHAPITRE IX - CONSEIL SYNDICAL**

### **SECTION 1 - COMPOSITION**

I.- Il pourra à tout moment être institué un conseil syndical en vue d'assister le syndic et de contrôler sa gestion.

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

- dans le cas où l'administration de la copropriété est confiée à un syndicat coopératif, la constitution d'un conseil syndical est obligatoire et le syndic est élu par les membres de ce conseil et choisi parmi ceux-ci. Il exerce de plein droit les fonctions de président du conseil syndical. En outre, le conseil syndical peut élire, dans les mêmes conditions, un vice président qui supplée le syndic en cas d'empêchement de celui-ci.

- le président et le vice président sont l'un et l'autre révocables dans les mêmes conditions. L'assemblée générale désigne une ou plusieurs personnes physiques ou morales qui peuvent être des copropriétaires ou des personnes extérieures qualifiées pour en assurer le contrôle des comptes du syndicat.



- l'adoption ou l'abandon de la forme coopérative du syndicat est décidée à la majorité de l'article 25 et le cas échéant, à celle de l'article 25-1.

**II.-** Le Conseil syndical est composé de trois membres au minimum et au maximum de cinq membres en ce compris le Président.

**III.-** Les membres du Conseil syndical sont désignés parmi les copropriétaires.

Peuvent en outre être membres du Conseil syndical :

- les associés d'une Société propriétaire de plusieurs lots qui leur sont attribués en jouissance,
- les accédants ou les acquéreurs à terme,
- leurs conjoints, les partenaires liés à eux par un pacte civil de solidarité, leurs représentants légaux, ou leurs usufruitiers.

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

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

En cas de constitution d'un ou plusieurs syndicats secondaires, il est tenu compte des dispositions des articles 22 et 24 du décret du 17 mars 1967.

**IV.-** Les membres du Conseil syndical sont désignés par l'assemblée générale à la majorité des voix de tous les copropriétaires, sur première convocation ou à la majorité des copropriétaires présents ou représentés sur deuxième convocation.

Ils peuvent être révoqués à tout moment par l'assemblée générale statuant à la même majorité.

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

Sauf en cas de syndicat coopératif, l'assemblée générale peut, à la double majorité des membres du syndicat représentant au moins les 2/3 des voix, décider la suppression du Conseil syndical. La décision de l'instituer à nouveau est prise à la majorité des voix de tous les membres sur première convocation et à la majorité des membres présents ou représentés sur deuxième convocation.

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

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

**V.-** Les membres du Conseil syndical sont nommés pour trois ans. Ils sont rééligibles.

**VI.-** L'assemblée générale peut pourvoir chaque membre titulaire d'un ou plusieurs suppléants.

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

**VII.-** Si l'assemblée générale use de la faculté qui lui est offerte par le précédent article, en cas de cessation définitive des fonctions d'un membre titulaire, son suppléant siège au Conseil syndical, jusqu'à l'expiration du mandat du membre titulaire qu'il remplace.

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

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

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

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

**X.-** Le Conseil syndical n'est plus régulièrement constitué si plus du quart des sièges devient vacant pour quelque cause que ce soit.

## SECTION 2 - ORGANISATION

**I.-** Le conseil syndical statuant à la majorité élit son Président parmi ses membres.

Le conseil syndical peut, pour l'exécution de sa mission, prendre conseil auprès de toutes personnes 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.-** Les fonctions de président et de membre du conseil syndical ne donnent pas lieu à rémunération.

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

Les honoraires des techniciens dont le conseil syndical se fait assister ainsi que les frais de fonctionnement de ce conseil sont payés par le syndic, sur l'indication du président du conseil syndical, dans la limite du budget prévisionnel voté à ce sujet, par l'assemblée générale statuant à la majorité des voix dont disposent les copropriétaires présent ou représentés.

## SECTION 3 - ATTRIBUTIONS

**I.-** Le Conseil syndical donne son avis au syndic ou à l'assemblée générale sur les questions pour lesquelles il est consulté ou dont il se saisit lui-même.

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

L'institution du conseil syndical ne comporte aucune restriction des pouvoirs du syndic vis-à-vis des tiers. Les avis donnés par le conseil syndical à l'assemblée générale ou au syndic ne lient pas ces derniers.

L'assemblée générale statuant à la majorité de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965, arrête un montant des marchés et des contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical est rendue obligatoire.

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

La mise en concurrence pour les marchés de travaux et les contrats autres que le contrat de syndic, prévue ci-dessus, lorsque l'assemblée générale n'en a pas fixé les conditions, résulte de la demande de plusieurs devis ou de l'établissement d'un devis descriptif soumis à l'évaluation de plusieurs entreprises.

**II.-** Le conseil syndical contrôle la gestion du syndic, notamment la comptabilité de ce dernier et la répartition des dépenses. Il est obligatoirement

consulté à propos des marchés et contrats qu'il est envisagé de conclure dès lors qu'ils atteignent un montant supérieur à celui fixé par l'assemblée générale.

Il peut prendre connaissance et copie, à sa demande et après en avoir donné avis au syndic, de toutes pièces ou documents ou correspondances ou registres se rapportant à la gestion du syndic et d'une manière générale à l'administration de la copropriété. Il 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.

Il reçoit, en outre, sur sa demande, communication de tous documents intéressant le syndic.

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

L'ordre du jour de l'assemblée générale est établi en concertation avec le conseil syndical.

III.- Le Conseil syndical peut également recevoir d'autres missions ou délégations de l'assemblée générale statuant à la majorité des voix de tous les copropriétaires, sur première convocation ou à la majorité des copropriétaires présents ou représentés sur deuxième convocation.

IV.- Le conseil syndical rend compte à l'assemblée, chaque année, de l'exécution de sa mission. Il présente chaque année à l'assemblée générale un rapport d'activité portant notamment sur les avis qu'il a donnés au syndic, au cours de l'exercice écoulé, sur le contrôle de la gestion du syndic et sur l'exécution des missions et délégations que l'assemblée générale aurait pu lui confier.

#### **SECTION 4 - DÉLIBÉRATIONS**

I.- Les délibérations du Conseil syndical sont constatées par des procès-verbaux.

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

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

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

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

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

<p style="text-align: center;"><b><u>QUATRIEME PARTIE</u></b> <b><u>AMELIORATIONS – ADDITIONS - SURELEVATIONS</u></b> <b><u>ASSURANCES - LITIGES</u></b></p>
--

## CHAPITRE X - AMELIORATION - ADDITIONS - SURELEVATIONS

Les questions relatives aux améliorations et additions de locaux privatifs, ainsi qu'à l'exercice du droit de surélévation sont soumises aux dispositions des articles 30 à 37 de la loi du 10 Juillet 1965 et à celles du décret du 17 Mars 1967 pris pour son application.

Il est simplement rappelé ici que le syndicat peut, en vertu de ces dispositions, et à condition qu'elles soient conformes à la destination de l'**IMMEUBLE**, décider par voie de décision collective extraordinaire toutes améliorations, telle que la transformation ou la création d'éléments d'équipement, l'aménagement des locaux affectés à l'usage commun ou à la création de tels locaux.

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

La décision d'aliéner aux mêmes fins le droit de surélever un bâtiment exige, aux fins de créer de nouveaux locaux à usage privatif, lorsque l'immeuble est compris dans le périmètre d'un droit de préemption urbain, se prend à la majorité de l'ensemble des voix des copropriétaires outre les autorisations administratives, et avec l'accord des copropriétaires de l'étage supérieur du bâtiment à surélever. Si l'immeuble comprend plusieurs bâtiments, la confirmation par une assemblée spéciale des copropriétaires composant le bâtiment à surélever, à la majorité des voix des copropriétaires concernés.

En outre, les copropriétaires qui subiraient, par suite de l'exécution des travaux de surélévation prévus à l'article 35 de la Loi du 10 Juillet 1965, un préjudice répondant aux conditions fixées à l'article 9 de cette loi, ont droit à une indemnité. Celle-ci, qui est à la charge de l'ensemble des copropriétaires, est répartie selon la proportion initiale des droits de chacun dans les parties communes.

Il est précisé que dans le cas où, en application des dispositions de l'article 33 de la Loi du 10 Juillet 1965, un intérêt serait versé au syndicat par les copropriétaires payant par annuités, cet intérêt devra bénéficier aux autres copropriétaires qui, ne profitant pas du différé de paiement, se trouveront ainsi avoir fait l'avance des fonds nécessaires à la réalisation des travaux.

## CHAPITRE XI - RISQUES CIVILS - ASSURANCES

I. - La responsabilité du fait de l'**IMMEUBLE**, de ses installations et de ses dépendances constituant les parties communes ainsi que du fait des préposés de la copropriété, à l'égard de l'un des copropriétaires, des voisins, ou de tiers quelconques, au point de vue des risques civils, et au cas de poursuites en dommages et intérêts, incombera au syndicat des copropriétaires.

Toutefois si le dommage est imputable au fait personnel d'un occupant, non couvert par une assurance collective, la responsabilité restera à la charge de celui-ci.

Il est expressément spécifié qu'au titre des risques civils et de la responsabilité en cas d'incendie, les copropriétaires seront réputés entretenir de simples rapports de voisinage et seront considérés comme des tiers les uns vis à vis des autres, ainsi que devront le reconnaître et l'accepter expressément les compagnies d'assurances.

II. - Le syndicat sera assuré notamment contre les risques suivants :

1° - L'incendie, la foudre, les explosions, les dégâts quelconques causés par l'électricité et, s'il y a lieu, par les gaz et les dégâts des eaux avec renonciation au recours contre les copropriétaires occupant un appartement ou un local de l'**IMMEUBLE**.

2° - Le recours des voisins et le recours des locataires.

3°/ - La responsabilité civile pour dommages causés aux tiers par l'**IMMEUBLE** tels que défaut de réparations, vices de construction ou de réparation, le fonctionnement de ses éléments d'équipement ou services collectifs ou par les personnes dont le syndicat doit répondre ou les choses qui sont sous sa garde.

III. - En application des stipulations ci-dessus, l'**IMMEUBLE** fera l'objet d'une police globale multirisque couvrant son ensemble, tant en ses parties communes que privatives.

Les questions relatives à la nature et à l'importance des garanties seront débattues par l'assemblée des copropriétaires.

Les polices seront souscrites, renouvelées et remplacées par le syndic.

## **CHAPITRE XII - INEXECUTION DES CLAUSES ET CONDITIONS DU REGLEMENT DE COPROPRIETE - LITIGES**

En cas d'inexécution des clauses et conditions imposées par le présent règlement, une action tendant au paiement de tous dommages et intérêts ou astreintes pourra être intentée par le syndic au nom du syndicat dans le respect des dispositions de l'article 55 du décret du 17 Mars 1967.

Pour le cas où l'inexécution serait le fait d'un locataire, l'action devra être dirigée à titre principal contre le propriétaire bailleur.

Le montant des dommages et intérêts ou astreintes sera touché par le syndic et, dans le cas où il ne devrait pas être employé à la réparation d'un préjudice matériel ou particulier, sera conservé à titre de réserve spéciale, sauf décision contraire de l'assemblée des copropriétaires.

D'une façon générale, les litiges nés de l'application de la loi du 10 Juillet 1965 sont de la compétence de la juridiction du lieu de la situation de l'**IMMEUBLE** et les actions soumises aux règles de procédure de la section VII du décret du 17 Mars 1967.

Les copropriétaires conserveront la possibilité de recourir à l'arbitrage dans les conditions de droit commun du livre troisième du Code de procédure civile.

Enfin, il est rappelé que les actions qui ont pour objet de contester les décisions des Assemblées Générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants, dans un délai de deux mois à compter de la notification desdites décisions qui leur est faite à la diligence du syndic, ainsi qu'il est dit ci-dessus au chapitre I de la troisième partie (section II, 5°, III.).

## **CINQUIEME PARTIE** **DOMICILE - FORMALITES**

### **DOMICILE**

Domicile est élu de plein droit dans l'**IMMEUBLE** par chacun des copropriétaires et les actes de procédure y seront valablement délivrés, à défaut de notification faite au syndic de son domicile réel ou élu dans les conditions de l'article 64 du décret du 17 Mars 1967.

### **PUBLICITE FONCIERE**

Le présent règlement de copropriété et état descriptif de division sera publié au service de la publicité foncière de CRETEIL 2EME, conformément à la loi du 10 Juillet 1965 et aux dispositions légales relatives à la publicité foncière.

Il en sera de même de toutes modifications pouvant être apportées par la suite au présent règlement.

### **POUVOIRS POUR PUBLICITE FONCIERE**

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière, les parties agissant dans un intérêt commun, donnent tous pouvoirs nécessaires à tout cleric habilité et assermenté de la Société Civile Professionnelle dénommée en tête des présentes , à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires ou rectificatifs pour mettre le présent acte en concordance avec les documents hypothécaires, cadastraux ou d'état civil.

### **FRAIS**

Tous les frais, droits et émoluments des présentes seront supportés par le requérant ainsi qu'il s'y oblige.

### **FORMALISME LIE AUX ANNEXES**

Toutes les annexes sus-relatées sont revêtues d'une mention constatant cette annexe et signée par le notaire. Elles font partie intégrante de la minute. Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

### **MENTION LEGALE D'INFORMATION**

Conformément à l'article 32 de la loi n°78-17 «Informatique et Libertés» du 6 janvier 1978 modifiée, l'office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes. A cette fin, l'Office est amené à enregistrer des données concernant les parties et à les transmettre à certaines administrations, notamment auprès du service de la publicité foncière compétent et à des fins comptables et fiscales. Pour les seuls actes relatifs aux mutations immobilières, certaines données sur le bien et son prix, sauf opposition de la part d'une partie auprès de l'Office, seront transcrites dans une base de données immobilières à des fins statistiques.

Chaque partie peut exercer ses droits d'accès et de rectification aux données la concernant auprès de l'ADSN : service Correspondant à la Protection des Données, 95 avenue des Logissons 13107 VENELLES cpd-adsn@notaires.fr, 0820.845.988.

### **DONT ACTE sur cent vingt-sept pages**

Fait et passé aux lieu, jour, mois et an ci-dessus indiqués.  
Après lecture faite, les parties ont signé le présent acte avec le notaire soussigné.  
suivent les signatures.