

101279802
FB/MB/

L'AN DEUX MILLE SEIZE,
LE SEPT DÉCEMBRE
A SAINT-PRIEST (Rhône), 12, Boulevard François Reymond, au siège de
l'Office Notarial, ci-après nommé,
Maître François BARTHELET, Notaire Associé de la Société Civile
Professionnelle « François BARTHELET, Sandra TAMBORINI et Rémy
LANDREAU, Notaires Associés », titulaire d'un Office Notarial à SAINT-PRIEST,
12, Boulevard François Reymond, soussigné,

A REÇU le présent acte à la requête de :

La Société dénommée **SCCV BAHIA**, Société civile de construction vente au capital de 1000 €, dont le siège est à PUTEAUX (92800), 3-4 place de la Pyramide Immeuble Ile de France, identifiée au SIREN sous le numéro 820650497 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTERRE.

Représentée à l'acte par Monsieur Jordan DOUTTE, agissant au nom et pour le compte de la **SCI NOAHO RESIDENCES**, en vertu d'une assemblée générale des associés en date à PUTEAUX, du 23 novembre 2016 dont une copie de l'extrait du procès-verbal est demeurée annexée aux présentes.

A l'effet d'établir ainsi qu'il suit l'**ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION** et **RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ** concernant un **ENSEMBLE IMMOBILIER** dénommé **BAHIA 1** à construire par la SCCV BAHIA, sur un terrain situé à SAINT-PRIEST (RHÔNE), 85 Avenue Jean Jaurès, et 8 rue Louis Raverat.

PREAMBULE

I. - Le présent règlement de copropriété est établi conformément aux dispositions de la Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, du décret n° 67-223 du 17 mars 1967 et des textes subséquents.

Il a notamment pour but :

1°/ - D'établir l'état descriptif de division de l'**ENSEMBLE IMMOBILIER** tel qu'il est décrit ci-après.

Monsieur Pierre-Marie FOUGERAY, géomètre-expert au sein du cabinet AGATHE sis à VILLEURBANNE (69100) 1 cours de la République a procédé à la détermination des tantièmes de copropriété en affectant aux superficies relevées des coefficients de pondération (consistance, affectation, hauteur sous plafond, niveau, exposition, vue...) afin de calculer ces tantièmes et de déterminer la quote-part de charges générales ou particulières pour chaque lot privatif.

2°/ - De déterminer les éléments de l'**ENSEMBLE IMMOBILIER**, bâtiment par bâtiment, qui seront affectés à usage exclusif de chaque copropriétaire (parties privatives) et ceux qui seront affectés à l'usage de plusieurs ou de l'ensemble des copropriétaires (parties communes), et d'en fixer les services et aménagements communs.

3°/ - De fixer les droits et obligations des copropriétaires ou d'en déterminer les conditions d'exercice et d'exécution.

4°/ - D'organiser l'administration de l'**ENSEMBLE IMMOBILIER**.

II. - Les dispositions du présent règlement de copropriété seront obligatoires pour tous les copropriétaires ou occupants d'une partie quelconque de l'un des bâtiments de l'**ENSEMBLE IMMOBILIER**.

Le présent règlement de copropriété et ses modifications, le cas échéant, constitueront la loi commune à laquelle tous devront se conformer, le tout sous réserve d'évolutions législatives et réglementaires nouvelles.

PREMIERE PARTIE

DESIGNATION ET DIVISION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

CHAPITRE I - DESIGNATION GENERALE

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

DESIGNATION

Les présentes s'appliquent à **UN ENSEMBLE IMMOBILIER** à édifier sur un terrain situé à SAINT-PRIEST (RHÔNE), 85 Avenue Jean Jaurès, et 8 rue Louis Raverat

Et cadastré :

Section	N°	Lieudit	Surface
DH	218	10 rue Diderot	00 ha 02 a 29 ca
DH	302	86 rue Anatole France	00 ha 02 a 79 ca
DH	354		00 ha 11 a 07 ca
DH	356		00 ha 22 a 72 ca

Total surface : 00 ha 38 a 87 ca

PROPRIETAIRE

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

DESCRIPTION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

L'ensemble immobilier dénommé BAHIA 1, objet des présentes, sera composé à son achèvement savoir :

- 1) Du terrain sus désigné,

2) De 3 bâtiments, ci-après dénommés :
 -Bâtiment A : 21 logements répartis sur 6 niveaux (rez-de-chaussée et 5 étages)
 -Bâtiment C : 26 logements répartis sur 5 niveaux (rez-de-chaussée et 4 étages)
 -Bâtiment D : 30 logements répartis sur 5 niveaux (rez-de-chaussée et 4 étages)
 D'un sous-sol commun comportant 75 garages privatifs et 18 places de stationnement visiteur.

Remarques générales

Le bâtiment A dispose sur son toit, d'un jardin collectif à usage des logements du bâtiment A.

Le bâtiment C dispose d'un jardin collectif situé à l'extérieur à usage des logements du bâtiment C.

Le bâtiment D dispose d'un jardin collectif situé à l'extérieur à usage des logements du bâtiment D.

Les halls, montées, locaux ordures ménagères et locaux vélos de chaque bâtiment sont des parties communes spéciales à chaque bâtiment.

Les 2 locaux vélos situés au nord du bâtiment C sont des parties communes générales.

SECTION II - PLANS - PERMIS DE CONSTRUIRE – PRÉCISIONS DIVERSES

PLANS

Sont demeurés annexés aux présentes après mention, savoir :

- les plans établis par le Cabinet d'architectes ROCHE du 31 octobre 2016.

-les plans de vente des lots de copropriété lot par lot

PERMIS DE CONSTRUIRE

L'ENSEMBLE IMMOBILIER objet du présent règlement de copropriété a fait l'objet d'une demande de permis de construire déposé à la Mairie de SAINT PRIEST, le 4 décembre 2015 reçu en mairie le 8 décembre 2015 dont une copie est demeurée annexée aux présentes après mention.

Un permis de construire a été délivré par arrêté de Monsieur le Maire de SAINT-PRIEST en date du 15 février 2016 sous le numéro PC 069 290 15 00102 autorisant la réalisation d'une surface de plancher de 7169,20 m² dont la copie est ci-annexée.

Cet arrêté a été régulièrement affiché. A cet effet il a été dressé des procès-verbaux d'affichage, par Maître UZEL, Huissier de Justice à NEUVILLE SUR SAONE, en date des 26 février 2016, 29 mars 2016, 29 avril 2016 dont des copies sont demeurées annexées aux présentes après mention.

Il déclare en outre que cet arrêté est devenu définitif, en l'absence de recours des tiers et de retrait dans les délais légaux à ce jour expirés.

En outre il a été obtenu un transfert dudit permis de construire sous le numéro PC 069 290 15 00102 T01 par la mairie de SAINT PRIEST, le 5 juillet 2016, dont une copie est demeurée annexée aux présentes après mention.

Ledit permis de construire a été transféré, savoir :

-pour la partie en accession à la SCCV BAHIA requérante aux présentes

-pour la partie en accession abordable sécurisée SAINT PRIEST ZAC DU TRIANGLE

A cet effet il a été dressé des procès-verbaux d'affichage, par Maître UZEL, Huissier de Justice à NEUVILLE SUR SAONE, en date des 19 juillet 2016, 22 août

2016, et du 23 septembre 2016, dont des copies sont demeurées annexées aux présentes après mention.

Le requérant déclare ne pas avoir reçu de recours sur ce permis dans les délais légaux, ainsi qu'il en est également justifié au moyen, savoir :

d'une attestation du Tribunal administratif de LYON en date du 13 mai 2016 pour le permis initial et du 27 septembre 2016 pour le permis transféré dont une copie est demeurée annexée aux présentes après mention

-d'une attestation de la Mairie de SAINT PRIEST en date du 6 juin 2016 pour le permis initial et du 29 novembre 2016 pour le permis transféré dont une copie est demeurée annexée aux présentes après mention.

DECLARATION D'OUVERTURE DE CHANTIER

Une déclaration d'ouverture de chantier réceptionnée par la mairie de SAINT PRIEST le 1^{er} août 2016 déclare le chantier ouvert depuis le 29 juillet 2016.

Une copie de ce document est demeurée annexée aux présentes après mention.

CERTIFICAT DE NUMEROTAGE

Un certificat d'adressage dont une copie demeure annexée aux présentes après mention a été délivré le 8 avril 2016 par la mairie de SAINT PRIEST.

Il résulte que l'adresse de la copropriété sera :

- 83 avenue Jean Jaurès pour le bâtiment B
- 85 avenue Jean Jaurès pour le bâtiment A
- 8 rue Louis Raverat pour les bâtiments C et D

DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION

1) ASSURANCE DOMMAGES-OUVRAGES

Les ventes à consentir par la société requérante entrent de plein droit dans le champ d'application des dispositions de la loi n° 78-12 du 4 janvier 1978 relative à la responsabilité et à l'assurance dans le domaine de la construction.

Ladite société est responsable envers les acquéreurs, avec les autres constructeurs, conformément aux articles 1792, 1792-1 et 1792-2 du Code civil ; les garanties de bon fonctionnement des éléments d'équipement prévues à l'article 1792-3 du même code sont également dues aux acquéreurs, ainsi que la garantie de l'isolation phonique.

Pour satisfaire à l'obligation des articles L 243-2, L 242-1 et L 241-1 du Code des assurances reprenant la loi sus-visée, le représentant de la société requérante précise qu'elle a souscrit un contrat d'assurance garantissant les dommages à l'ouvrage auprès de la compagnie ALLIANZ IARD, dont le siège social est à PARIS (75002), 87 rue Richelieu, en date du 29 novembre 2016 sous le numéro 57 386 447 pour le contrat d'assurance dommages ouvrage et numéro 57 386 453 pour le contrat d'assurance responsabilité décennales constructeurs non réalisateurs, et numéro 57 386 463 pour le contrat d'assurance tous risques chantier dont une copie du contrat cadre est annexé après mention.

Il résulte de ladite note de couverture que la société requérante est assurée au titre des garanties suivantes :

- dommages ouvrage.
- constructeur non réalisateur.
- responsabilité civile promoteur.

Par ailleurs, aux termes d'une attestation en date du 29 novembre 2016 dont

l'original est annexé après mention la compagnie ALLIANZ IARD a confirmé le versement, par la société requérante, d'un acompte sur les sommes dues au titre des contrats susvisés.

De son côté, la société requérante s'engage expressément à acquitter, dans les caisses de la compagnie d'assurances, la totalité des primes exigibles et à déposer au rang des minutes du notaire soussigné le justificatif de paiement des primes définitives.

Etant ici précisé que :

- l'objet de la police "dommages-ouvrage" est de garantir pour le compte de la société et celui des propriétaires successifs, en dehors de toute recherche de responsabilité, mais seulement dans les limites de la police souscrite, le paiement des travaux de la nature de ceux dont sont responsables les constructeurs au sens de l'article 1792-1 du Code civil.

En outre, la société déclare qu'elle a acquitté dans les caisses de la compagnie d'assurances la totalité des primes.

Dispositions communes

Du seul fait des mutations à intervenir et ainsi qu'il résulte du contrat d'assurance "dommages-ouvrage", les acquéreurs deviendront les assurés.

Les acquéreurs constituent le syndicat des copropriétaires mandataire à titre irrévocable à l'effet d'exécuter les obligations lui incombant en qualité d'assuré.

Pour bénéficier de cette assurance, les acquéreurs devront en qualité d'assuré, et sous réserve de la mise en œuvre de la garantie de parfait achèvement mentionnée ci-après, actionner directement en cas de sinistre, la compagnie d'assurance, et ce pendant les délais de responsabilité et de garantie fixés respectivement à 10 et 2 ans par les articles 1792-4-1 et 1792-3 du Code civil, les délais étant décomptés à partir de la réception des travaux que la société requérante aura notifiée à l'assureur en application des clauses du contrat d'assurance.

Les déclarations de sinistre mentionnant le détail des désordres, le nom et l'adresse du déclarant seront également faites au syndic.

Elles devront comporter le numéro de la police et la désignation complète de l'immeuble figurant audit contrat.

Pendant le délai d'un an à compter de la réception visée ci-dessus, les entreprises devant à la société la garantie de parfait achèvement de l'article 1792-6 du Code civil, la garantie résultant du contrat d'assurance de "dommages-ouvrage" n'est donc acquise qu'après mise en demeure restée infructueuse et effectuée par la société requérante auprès des différentes entreprises. En conséquence, pendant ce délai de garantie de parfait achèvement, les acquéreurs ne peuvent actionner directement la compagnie d'assurances sans avoir reçu au préalable l'accord de la société.

Ladite société invite, en outre, les acquéreurs à prendre connaissance des dispositions du paragraphe 2 de l'article L 243-2 du Code des assurances qui lui font notamment obligation de faire mention des assurances dans tous les actes :

- ayant pour effet de transférer la propriété ou la jouissance du bien, quelle que soit la nature du contrat destiné à conférer ces droits, à l'exception toutefois des baux ;

- et intervenant avant l'expiration du délai de dix ans indiqué ci-dessus.

En outre, le représentant de la société requérante informe les acquéreurs :

- que la déclaration de sinistre doit nécessairement être faite dans le délai fixé par le contrat d'assurance qui ne peut être inférieur à cinq jours suivant celui où ils en ont eu connaissance ;

- qu'ils sont tenus d'accorder aux assureurs, en cas de sinistre, toutes facilités pour accéder aux lieux du sinistre et constater l'état d'exécution des travaux ayant fait l'objet d'une indemnisation ;

- qu'au cas où les travaux seraient exécutés au titre de la garantie de parfait achèvement, postérieurement à la vente, ils devront notifier à l'assureur le constat de leur exécution dans le mois de sa date.

Au cas où l'acquéreur ne respecterait pas les obligations résultant de la police d'assurance, et notamment celles ci-dessus rappelées, il pourrait éventuellement être privé de tout ou partie du bénéfice de l'assurance "dommages-ouvrage".

2) GARANTIE D'ACHEVEMENT

La société requérante fournit, pour la réalisation de l'immeuble ci-dessus désigné, l'une des garanties d'achèvement des biens et droits immobiliers vendus conformément aux dispositions de l'article R 261-17 du Code de la construction et de l'habitation.

Cette garantie sera annexée aux termes d'un acte de dépôt à recevoir par Me BARTHELET, Notaire à SAINT PRIEST.

L'acquéreur de lot devra adhérer aux stipulations de ce contrat, les accepter, reconnaître avoir la possibilité d'exiger l'exécution de ladite convention, et s'obliger en outre à l'entièvre exécution des conditions le concernant.

L'acquéreur déclarera, dans chaque acte de vente, avoir parfaite connaissance des conditions de cette garantie, dispensant le Notaire soussigné d'avoir à les relater au présent acte, et adhérer aux stipulations de ce contrat, les accepter, reconnaître avoir la possibilité d'exiger l'exécution de ladite convention, et s'obliger en outre à l'entièvre exécution des conditions le concernant.

3) CONSISTANCE ET CARACTERISTIQUES DE L'ENSEMBLE

IMMOBILIER A EDIFIER

La consistance et les caractéristiques techniques de l'immeuble à édifier sont exprimées dans une notice descriptive générale établie conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

A cet effet, il est demeuré annexé aux présentes après mention, une notice descriptive générale du 3 novembre 2016.

L'ENSEMBLE IMMOBILIER est défini par un plan de masse et sa consistance est déterminée par des plans, coupes et élévations annexés à l'état descriptif de division - règlement de copropriété.

L'ensemble de ces plans sont des documents graphiques qui n'ont pas pour objet d'indiquer la nature des matériaux ou des éléments d'équipement, même si des indications y étant relatives y figurent, lesquelles résulteront seulement des indications et documents à remettre, notifier ou fournir aux acquéreurs de cet immeuble, auxquels s'appliquent les dispositions de la loi du 3 janvier 1967 et des textes subséquents.

En outre, le requérant se réserve le droit d'apporter aux locaux vendus toutes modifications de disposition des points porteurs, conduits de fumée et d'aération, ainsi que des gaines techniques et appareils sanitaires et des appareils de chauffage, en fonction des études techniques entreprises en cours de réalisation des travaux.

En conséquence, les indications portées sur les plans concernant l'implantation de ces éléments sont données à titre de simple information.

L'ensemble immobilier objet du présent acte est lié tant par sa construction que pour son fonctionnement à la construction de l'ensemble immobilier voisin dénommé BAHIA 2 réalisée par la SCCV SAINT PRIEST ZAC DU TRIANGLE bénéficiaire du transfert de permis de construire sus visé.

Ces deux ensembles immobiliers étant lié par des équipements communs, une association syndicale libre dénommée ASL BAHIA a été constitué aux termes d'un acte reçu par Me BARTHELET, Notaire à SAINT PRIEST, ce jour dont une copie authentique sera publiée concomitamment aux présentes.

Cette ASL BAHIA sera chargée de la gestion et de l'entretien de ces équipements communs pour lesquels il a été constitué un acte de servitude reçu par Me BARTHELET, Notaire à SAINT PRIEST ce jour comme stipulé ci-après.

SECTION III – ORIGINE DE PROPRIETE – SERVITUDES – PRECISIONS DIVERSES

ORIGINE DE PROPRIETE

Les biens et droits immobiliers objet des présentes appartiennent à la société dénommée SCCV BAHIA par suite de l'acquisition qu'elle en a faite de,

La Société dénommée **SAS ZAC DU TRIANGLE**, Société par actions simplifiée au capital de 10000 €, dont le siège est à PUTEAUX (92800), 3-4 place de la Pyramide, identifiée au SIREN sous le numéro 820890879 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTERRE.

Aux termes d'un acte reçu par Me BARTHELET, Notaire à SAINT PRIEST, le 27 octobre 2016

Moyennant un prix ferme et définitif payé comptant et quittancé à l'acte

Une copie authentique dudit acte est en cours de publication au service de la publicité de LYON 3ème.

ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

ORIGINE DE PROPRIETE

Les biens et droits immobiliers objet des présentes appartiennent à la société dénommée SAS ZAC DU TRIANGLE, par suite de l'acquisition qu'elle en a faite de

L'établissement dénommé **OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE LA METROPOLE DE LYON**, dont le nom commercial est **LYON METROPOLE HABITAT**, Etablissement Public à caractère industriel et commercial dont le siège social est à LYON 3ème, 194 rue Duguesclin, identifié au SIREN sous le numéro 813 755 949 et immatriculé au registre du commerce et des sociétés de LYON, office créé en application de l'article L421-6-1 du Code de la Construction et de l'Habitation suivant ordonnance n°2014-1543 du 19 décembre 2014 portant diverses mesures relatives à la création de la Métropole de Lyon -article 38- publiée au Journal Officiel le 20 décembre 2014.

Précision étant ici faite que ledit office est, en vertu de l'article L 421-6-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, dans le périmètre défini à l'article L. 3611-1 du code général des collectivités territoriales, substitué dans les droits et obligations de l'**OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DU DEPARTEMENT DU RHONE** par abréviation **OPAC DU RHONE**, Etablissement public à caractère industriel et commercial dont le siège est à Lyon (69003) 194 Rue Duguesclin, identifié au SIREN sous le numéro 779 859 297 et immatriculé au Registre du Commerce et des Sociétés de LYON,

Aux termes d'un acte reçu par Me BONFILS, Notaire à LYON, avec la participation de Me BARTHELET, Notaire à SAINT PRIEST, le 28 juillet 2016

Moyennant un prix payé comptant et quittancé à l'acte.

Une copie authentique dudit acte est en cours de publication au service de la publicité foncière de LYON 3ème.

ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

Les biens et droits immobiliers objets des présentes appartenaient préalablement à LYON METROPOLE HABITAT, par suite des faits et actes suivants :

I - ACQUISITION PAR L'OPAC DU RHONE :

1°) Concernant la parcelle cadastrée section DH n° 218 :

La parcelle cadastrée section DH n°218 a été acquise par l'OPAC DU RHONE, avec d'autres biens,

De l'établissement public dénommé OFFICE PUBLIC COMMUNAUTAIRE DE L'HABITAT PORTE DES ALPES HABITAT, dont le siège est à SAINT-PRIEST (69800)1, 3, 5 rue du Maréchal Koenig identifiée au SIREN sous le numéro 500417753,

Moyennant un prix de SEPT CENT DEUX MILLE CINQ CENT QUATRE-VINGT SIX EUROS ET QUINZE CENTIMES (702.586,15 EUR) Taxe sur la valeur ajoutée incluse, s'appliquant :

- au prix hors taxe de SIX CENT SOIXANTE ET UN MILLE TROIS CENT SOIXANTE QUINZE EUROS (661.375,00 EUR), soit un prix de CINQUANTE CINQ EUROS hors taxe par mètre carré (55,00 EUR /m²),

- à la Taxe sur la valeur ajoutée, au taux de 7 %, calculée sur la marge, de QUARANTE ET UN MILLE DEUX CENT ONZE EUROS ET QUINZE CENTIMES (41.211,15 EUR),

Payable à terme suivant les règles de la comptabilité et acquitté depuis, ainsi déclaré,

Aux termes d'un reçu par Maître DELARBRE, Notaire à LYON, les 23 et 27 Juillet 2012, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de LYON 3, le 9 août 2012, volume 2012 P, numéro 10127.

Audit acte, l'OFFICE PUBLIC COMMUNAUTAIRE DE L'HABITAT PORTE DES ALPES HABITAT, s'était désistée de son privilège de vendeur et de l'action résolutoire et il avait été fait toutes les déclarations d'usage et notamment que les biens vendus n'étaient grevés d'aucune inscription d'hypothèque ou de privilège immobilier.

-Origine de propriété antérieure

Aux termes de l'acte susvisé, reçu par Maître Bernard DELARBRE les 23 et 27 Juillet 2012, il a été indiqué ce qui suit littéralement rapporté :

« Les biens et droits immobiliers objets des présentes appartiennent à l'OFFICE PUBLIC COMMUNAUTAIRE DE L'HABITAT PORTE DES ALPES HABITAT, aux termes des actes ci-après relatés.

1) Ordonnance d'expropriation à l'encontre de Mesdames GAYET

Les parcelles vendues, figurant alors au cadastre non rénové sous la référence Section F n° 950 P pour 1h a 10 a 15 ca, appartiennent à l'OFFICE PUBLIC COMMUNAUTAIRE DE L'HABITAT PORTE DES ALPES HABITAT, alors dénommé OFFICE PUBLIC D'H.L.M. DE SAINT PRIEST, pour les avoir acquises en partie aux termes d'une ordonnance d'expropriation prononcée par le Tribunal de Grande Instance de GRENOBLE le 25 mars 1963 à l'encontre de :

- Madame Francia Antonia GAYET, veuve de Monsieur Pierre GAYET, née le 23 novembre 1903 à SAINT PRIEST, sans profession, demeurant rue Diderot à SAINT PRIEST et,

- Madame Pierrette Eugénie GAYET, épouse de Monsieur René Alexandre Marius EYNARD, née le 11 février 1930 à SAINT PRIEST, sans profession, demeurant rue Diderot à SAINT PRIEST, mariée sous le régime de la communauté de bien réduite aux acquêts.

Dont une copie authentique avait été publiée au 3EME Bureau des hypothèques de LYON, le 30 avril 1963, volume 4535, n° 40.

Aux termes de ladite ordonnance, il est précisé que cette expropriation avait été déclarée d'utilité publique suivant arrêté préfectoral du 5 octobre 1962 et que les biens expropriés avaient été évalués à la somme de 166.225 Francs.

2) Acquisition de la Commune de SAINT-PRIEST

Le surplus des parcelles vendues, figurant alors au cadastre non rénové sous les références Section F n° 950 P pour 6.900 m², appartient à l'OFFICE PUBLIC COMMUNAUTAIRE DE L'HABITAT PORTE DES ALPES HABITAT pour les avoir acquises

De la Commune de SAINT PRIEST

Moyennant un prix payé par compensation par la prise en charge par l'OFFICE PUBLIC COMMUNAUTAIRE DE L'HABITAT PORTE DES ALPES HABITAT de la participation financière de la Commune de SAINT PRIEST à la construction de cinq cents logements dans l'ensemble résidentiel Edouard Herriot

Aux termes d'un acte reçu par Maître KAEUFLING Notaire à SAINT-PRIEST (Rhône) le 25 avril 1964, dont une copie authentique a été publiée 3EME Bureau des hypothèques de LYON, le 27 mai 1964, volume 4665, n° 10.

Audit acte, il est précisé que cette acquisition avait été déclarée d'utilité publique suivant arrêté préfectoral du 14 novembre 1961. »

2°) Concernant les parcelles cadastrées section DH n°354 et 355 (issues de la division de la parcelle cadastrée section DH n°292 elle-même issue du détachement après déclassement du domaine public) :

-Origine de propriété

La parcelle cadastrée section DH n°292 a été acquise par l'OPAC DU RHONE, avec d'autres biens,

De la METROPOLE DE LYON, collectivité territoriale à statut particulier créée en vertu de la loi n°2014-58 du 27 janvier 2014, ayant son siège à LYON (3^e) 20 rue du Lac, identifiée au SIREN sous le n° 200046977 et au SIRET sous le n° 200 046 977 00019,

Moyennant un prix de DEUX CENT DOUZE MILLE TROIS CENT TREIZE EUROS ET QUARANTE-HUIT CENTIMES (212.313,48 EUR), s'appliquant :

- au prix hors taxe à concurrence de DEUX CENT UN MILLE DEUX CENT QUARANTE-CINQ EUROS (201.245,00 EUR),

- à la Taxe sur la valeur ajoutée au taux de 5,50 % à concurrence de ONZE MILLE SOIXANTE-HUIT EUROS ET QUARANTE-HUIT CENTIMES (11.068,48 EUR)

Payable à terme suivant les règles de la comptabilité et acquitté depuis, ainsi déclaré,

Aux termes d'un reçu par Maître Pierre LEUFFLEN, notaire à LYON notaire à LYON les 26 et 30 juin 2015, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de LYON 3, le 30 juillet 2015, volume 2015P, numéro 8145.

Audit acte, la METROPOLE DE LYON s'était désistée de son privilège de vendeur et de l'action résolutoire et il avait été fait toutes les déclarations d'usage et notamment que les biens vendus n'étaient grevés d'aucune inscription d'hypothèque ou de privilège immobilier.

-Origine de propriété antérieure

Aux termes de l'acte susvisé, reçu par Maître Pierre LEUFFLEN les 26 et 30 juin 2015, il a été indiqué ce qui suit littéralement rapporté :

« ORIGINE DE PROPRIETE

Les biens et droits immobiliers objets des présentes proviennent du déclassement du Domaine public de la METROPOLE DE LYON venant aux droits de la COMMUNAUTE URBAINE DE LYON et appartenaient à cette dernière depuis des temps immémoriaux.

Conformément à l'article L.3651-1 alinéa 3 du code général des collectivités territoriales et à l'article 15 de l'ordonnance n°2014-1543 du 19 décembre 2014, « les biens et droits appartenant à la communauté urbaine de Lyon sont transférés à la métropole de Lyon en pleine propriété de plein droit. »

3°) Concernant la parcelle cadastrée section DH n°356 et n°357 (issues de la division de la parcelle cadastrée section DH n°299, elle-même issue de la division de la parcelle cadastrée section DH n° 182, elle-même issue de la division d'une parcelle anciennement cadastrée section DH n°22) :

-Origine de propriété

L'OPAC DU RHONE a acquis la parcelle cadastrée section DH n°22, dont la parcelle cadastrée section DH n° 298 est issue, avec d'autres biens,

De la Commune de SAINT PRIEST, collectivité publique, dont le siège est en son Hôtel de Ville, place Charles Ottina, identifiée au SIREN sous le numéro 216902908,

Moyennant un prix de UN MILLION HUIT CENT SOIXANTE DIX NEUF MILLE DEUX CENT DIX EUROS (1.879.210,00 EUR),

Payable à terme suivant les règles de la comptabilité et acquitté depuis, ainsi déclaré,

Aux termes d'un reçu par Maître DELARBRE, Notaire à LYON les 22 juin et 1^{er} juillet 2010, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de LYON 3, le 5 août 2010, volume 2010P, numéro 9464.

Audit acte, la Commune de SAINT PRIEST s'était désistée de son privilège de vendeur et de l'action résolatoire et il avait été fait toutes les déclarations d'usage et notamment que les biens vendus n'étaient grevés d'aucune inscription d'hypothèque ou de privilège immobilier.

Audit acte, il avait par ailleurs été indiqué ce qui suit littéralement rapporté :

« La parcelle cadastrée section DH numéro 22 étant actuellement à usage de parking poids lourds, il convient de procéder au déclassement pour la sortir du domaine public de la commune de SAINT PRIEST. »

S'agissant d'une opération s'intégrant dans le cadre de la ZAC DU TRIANGLE, ayant d'ores et déjà fait l'objet d'une enquête préalable à la déclaration d'utilité publique du 26 novembre au 28 décembre 2007 à la mairie de SAINT PRIEST concernant la réorganisation des dessertes à l'intérieur de la zone, cette parcelle peut être déclassée par simple délibération du conseil municipal.

Le tout ainsi qu'il résulte d'un courrier de la préfecture du Rhône en date du 25 juin 2008, dont une copie demeure annexée aux présentes après mention.

Aux termes de la délibération sus-visée du Conseil Municipal en date du 10 décembre 2009, le déclassement de la parcelle cadastrée section DH numéro 22 a été prononcé. »

-Origine de propriété antérieure

Aux termes de l'acte susvisé, reçu par Maître DELARBRE, Notaire à LYON les 22 juin et 1^{er} juillet 2010, il a été indiqué ce qui suit littéralement rapporté :

« Concernant la parcelle cadastrée section DH n° 22 :

Ladite parcelle provient du déclassement du Domaine Public de la Ville de SAINT-PRIEST, ainsi qu'il a été dit ci-dessus, et appartient à cette dernière depuis des temps immémoriaux. »

4°) Concernant la parcelle cadastrée Section DH n°302 (issue de la parcelle cadastrée Section DH n°282) :

L'OPAC DU RHONE a acquis la parcelle cadastrée section DH n° 282, dont la parcelle cadastrée section DH n° 298 est issue,

De l'établissement dénommé EST METROPOLE HABITAT, établissement public à caractère industriel ou commercial, dont le siège est à VILLEURBANNE (69100)53 avenue Paul Kruger identifiée au SIREN sous le numéro 401376173 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de LYON,

Moyennant un prix de UN MILLION CENT SOIXANTE-DOUZE MILLE QUATRE CENT QUATRE-VINGT-DIX EUROS (1.172.490,00 EUR), payé comptant et quittancé dans l'acte,

Aux termes d'un reçu par Maître DELARBRE, Notaire à LYON, le 6 février 2015, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de LYON 3, le 5 mars 2015, volume 2015P, numéro 2403,

Audit acte, il avait été fait toutes les déclarations d'usage et notamment que les biens vendus n'étaient grevés d'aucune inscription d'hypothèque ou de privilège immobilier.

II - CRÉATION DE L'OPH DE LA METROPOLE DE LYON :

Le représentant de LYON METROPOLE HABITAT, es qualité, déclare :

- que l'OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE LA METROPOLE DE LYON a été créé aux termes d'un décret ministériel n°2015-273 du 11 mars 2015, entré en vigueur par suite de sa publication au Journal Officiel de la République Française n°061 du 13 mars 2015, page 4789, texte n°39,

- que ce décret a été pris en application des dispositions de l'article 38 de l'ordonnance n°2014-1543 du 19 décembre 2014 portant diverses mesures relatives à la création de la Métropole de Lyon, entré en vigueur par suite de sa publication au Journal Officiel de la République Française n°0294 du 20 décembre 2014, page 21574, texte n°60, ayant modifié l'article L 421-6-1 du code de la construction et de l'habitation.

Par l'effet de ces dispositions légales, LYON METROPOLE HABITAT s'est substitué de plein droit à l'OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DU DEPARTEMENT DU RHONE, par abréviation « OPAC DU RHONE », Etablissement public local à caractère industriel ou commercial, dont le siège est à LYON 3ÈME ARRONDISSEMENT (69003), 194 rue Duguesclin, identifiée au SIREN sous le numéro 779859297 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de LYON, à partir du 1^{er} janvier 2016 et dans le périmètre de la Métropole de Lyon, dans l'ensemble des droits et obligations, des actes et délibérations pris par les organes de l'OPAC DU RHONE, des procédures en cours et des contrats de toutes natures et le concernant.

Conformément aux dispositions de l'article L 421-6-1 du code de la construction et de l'habitation, le transfert de propriété des biens situés dans le périmètre de la Métropole de Lyon, en ce compris les biens immobiliers objets des présentes, de l'OPAC DU RHONE au profit de LYON METROPOLE HABITAT a été prononcé aux termes d'un arrêté préfectoral en date du 31 décembre 2015 sous le numéro 15-362 avec effet à partir du 1^{er} janvier 2016, publié au recueil des actes administratifs dans son numéro spécial du 12 janvier 2016, dont la publication au Service de la Publicité Foncière de Lyon 1^{er} aura lieu avant ou en même temps que les Présentes.

SERVITUDES

L'ACQUEREUR profite ou supporte les servitudes s'il en existe.

Le REQUERANT déclare :

-n'avoir créé ni laissé créer de servitude

-qu'à sa connaissance il n'en existe pas d'autres que celles résultant le cas échéant de l'acte, de la situation naturelle des lieux, de la loi, de l'urbanisme.

Il est ci-après littéralement retranscrit les servitudes créées aux termes d'un acte reçu par Me BARTHELET, Notaire à SAINT PRIEST, ce jour concomitamment aux présentes.

Une copie authentique sera publiée concomitamment aux présentes au service de la publicité foncière de LYON 3^{ème}:

«

I - SERVITUDES PROFITANT A LA COPROPRIETE BAHIA 2

- "PROPRIETAIRE DU FONDS SERVANT" -

La Société dénommée **SCCV BAHIA**, Société civile de construction vente au capital de 1000 €, dont le siège est à PUTEAUX (92800), 3-4 place de la Pyramide Immeuble Ile de France, identifiée au SIREN sous le numéro 820650497 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTERRE.

- "PROPRIETAIRE DU FONDS DOMINANT" -

La Société dénommée **SCCV SAINT PRIEST ZAC DU TRIANGLE**, Société civile de construction vente au capital de 1000 €, dont le siège est à AIX-EN-PROVENCE (13540), 1175 petite route des Milles, identifiée au SIREN sous le numéro 820111789 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de AIX-EN-PROVENCE.

PRESENCE - REPRESENTATION

TERMINOLOGIE

- Le terme "**PROPRIETAIRE DU FONDS DOMINANT**" désigne le ou les propriétaires du fonds dominant. En cas de pluralité, ils contractent les obligations mises à leur charge solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit rappelée chaque fois.

- Le terme "**PROPRIETAIRE DU FONDS SERVANT**" désigne le ou les propriétaires du fonds servant. En cas de pluralité, ils contractent les obligations mises à leur charge solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit rappelée chaque fois.

DESIGNATION DES BIENS

- I - FONDS SERVANT APPARTENANT À LA SCCV BAHIA

A SAINT-PRIEST (RHÔNE) 69800 85 avenue Jean Jaurès et 8 rue Louis Raverat,

Une ensemble immobilier dénommé BAHIA 1 qui sera composé à son achèvement savoir :

4) Du terrain sus désigné,

5) De 3 bâtiments, ci-après dénommés :

-Bâtiment A : 21 logements répartis sur 6 niveaux (rez-de-chaussée et 5 étages)

-Bâtiment C : 26 logements répartis sur 5 niveaux (rez-de-chaussée et 4 étages)

-Bâtiment D : 30 logements répartis sur 5 niveaux (rez-de-chaussée et 4 étages)

D'un sous-sol commun comportant 75 garages privatisés et 18 places de stationnement visiteur.

Cadastré :

Section	N°	Lieudit	Surface
DH	218	10 rue Diderot	00 ha 02 a 29 ca
DH	302	86 rue Anatole France	00 ha 02 a 79 ca
DH	354		00 ha 11 a 07 ca
DH	356		00 ha 22 a 72 ca

Total surface : 00 ha 38 a 87 ca

Appartenant à :

La Société dénommée SCCV BAHIA suivant acte d'acquisition reçu par Me BARTHELET, Notaire à SAINT PRIEST le 27 octobre 2016 dont une copie authentique est en cours de publication au service de la publicité foncière de LYON 3ème.

- II - FONDS DOMINANT APPARTENANT A LA SCCV SAINT PRIEST ZAC DU TRIANGLE

A SAINT-PRIEST (RHÔNE) 69800 83 avenue Jean Jaurès,
Une ensemble immobilier dénommé BAHIA 2 qui sera composé à son achèvement savoir :

Du terrain sus désigné,

D'un bâtiment dénommé Bâtiment B : 44 logements répartis sur 6 niveaux (rez-de-chaussée et 5 étages)

D'un sous-sol commun comportant 20 garages privatifs et 6 places de stationnement visiteur.

Cadastré :

Section	N°	Lieudit	Surface
DH	355		00 ha 01 a 60 ca
DH	357		00 ha 10 a 55 ca

Total surface : 00 ha 12 a 15 ca

Appartenant à :

La Société dénommée **SCCV SAINT PRIEST ZAC DU TRIANGLE** suivant acte d'acquisition reçu par Me BARTHELET, Notaire à SAINT PRIEST le 27 octobre 2016 dont une copie authentique est en cours de publication au service de la publicité foncière de LYON 3ème.

CONSTITUTION DE SERVITUDE(S)

Servitude de passage Véhicules et piétons pour l'accès au local chaufferie et au local de la fibre optique

A titre de servitude réelle et perpétuelle, le propriétaire du fonds servant constitue au profit du fonds dominant, qui accepte, et de ses propriétaires successifs un droit de passage en tout temps et heure et avec tout véhicule dont le gabarit est adapté au portail d'accès au sous-sol. Ce droit de passage profitera aux propriétaires actuels et successifs du fonds dominant, à leur famille, ayants droit et préposés, pour leurs besoins personnels et le cas échéant pour le besoin de leurs activités.

L'emprise du passage est situé au rez-de-chaussée figurée en hachuré bleu au plan ci-annexé approuvé par les parties.

Il ne pourra être ni obstrué ni fermé par un portail d'accès, sauf dans ce dernier cas accord entre les parties. A ce sujet, les parties déclarent que le local chaufferie et le local contenant les équipements de la fibre optique sont fermés à clef détenue par les syndics du fonds servant à savoir la SCCV BAHIA et du fonds dominant la SCCV SAINT PRIEST ZAC DU TRIANGLE.

Les propriétaires des fonds servant et dominant entretiendront à hauteur de : -35,41% pour la SCCV SAINT PRIEST ZAC DU TRIANGLE

-64,59% pour la SCCV BAHIA

Correspondant à la surface plancher des deux copropriétés

Le passage devra être entretenu de manière qu'il soit normalement carrossable en tout temps par un véhicule particulier. Le défaut ou le manque d'entretien le rendra responsable de tous dommages intervenus sur les véhicules et les personnes et matières transportées, dans la mesure où ces véhicules sont d'un gabarit approprié pour emprunter un tel passage.

L'utilisation de ce passage ne devra cependant pas apporter de nuisances au propriétaire du fonds servant par dégradation de son propre fonds ou par une circulation inadaptée à l'assiette dudit passage.

Pour la perception de la contribution de sécurité immobilière, la présente constitution de servitude est évaluée à cent cinquante euros (150,00 eur).

Servitude de passage pour le réseau d'eau potable

A titre de servitude réelle et perpétuelle, le propriétaire du fonds servant constitue au profit du fonds dominant et de ses propriétaires successifs un droit de passage perpétuel en tréfonds de toutes canalisations de toutes lignes souterraines pour le réseau potable. Ce droit de passage profitera aux propriétaires successifs du fonds dominant, à leur famille, ayants droit et préposés, pour leurs besoins personnels et le cas échéant pour le besoin de leurs activités.

Ce droit de passage s'exercera exclusivement au sous-sol des deux copropriétés BAHIA 1 et BAHIA 2 constituant les fonds servant d'une part pour BAHIA 1 et fonds dominant d'autre part BAHIA 2.

Son emprise est figurée au plan ci-annexé approuvé par les parties. Ce passage apparaît sous la forme, de trait vert foncé.

Le propriétaire du fonds servant fera exécuter les travaux nécessaires à ses frais exclusifs par les services compétents à savoir VEOLIA selon les règles de l'art, et remettra le fonds servant dans son état primitif dès leur achèvement. En effet ces canalisations ne bénéficieront qu'à la copropriété BAHIA 2.

Il existera un compteur général pour les deux copropriétés situées dans le sous -sol de la copropriété BAHIA 1 mais également un compteur spécifique pour chaque copropriété.

Le propriétaire du fonds dominant assurera l'entretien de ces gaines et canalisations par les seuls services compétents à ses frais exclusifs ainsi que leur remise en état si nécessaire.

L'utilisation de ce passage en tréfonds et les travaux tant d'installation que d'entretien ne devront pas apporter de nuisances ni de moins-values au fonds servant. A ce droit de passage en tréfonds s'accompagne également la mise en place des compteurs spécifiques à chaque copropriété en surface ou enterrés.

Pour la perception de la contribution de sécurité immobilière, la présente constitution de servitude est évaluée à cent cinquante euros (150,00 eur).

Servitude de passage pour le raccordement à la fibre optique, à la chaufferie et au réseau électrique

A titre de servitude réelle et perpétuelle, le propriétaire du fonds servant constitue au profit du fonds dominant et de ses propriétaires successifs un droit de passage perpétuel en tréfonds de toutes canalisations de toutes lignes souterraines. Ce droit de passage profitera aux propriétaires successifs du fonds dominant, à leur famille, ayants droit et préposés, pour leurs besoins personnels et le cas échéant pour le besoin de leurs activités.

Ce droit de passage s'exercera exclusivement au sous-sol et au rez-de-chaussée des deux copropriétés BAHIA 1 et BAHIA 2 constituant les fonds servant d'une part pour BAHIA 1 et fonds dominant d'autre part BAHIA 2.

Son emprise est figurée au plan ci-annexé approuvé par les parties. Ce passage apparaît sous la forme, de trait bleu foncé.

Le propriétaire du fonds dominant fera exécuter les travaux nécessaires à ses frais exclusifs par les services compétents selon les règles de l'art, et remettra le fonds servant dans son état primitif dès leur achèvement. En effet ces canalisations ne bénéficieront qu'à la copropriété BAHIA 2.

Le propriétaire du fonds dominant assurera l'entretien de ces gaines et canalisations par les seuls services compétents à ses frais exclusifs ainsi que leur remise en état si nécessaire.

L'utilisation de ce passage en tréfonds et les travaux tant d'installation que d'entretien ne devront pas apporter de nuisances ni de moins-values au fonds servant. A ce droit de passage en tréfonds s'accompagne également la mise en place des compteurs spécifiques à chaque copropriété en surface ou enterrés.

Pour la perception de la contribution de sécurité immobilière, la présente constitution de servitude est évaluée à cent cinquante euros (150,00 eur).

Servitude de passage pour les espaces verts

A titre de servitude réelle et perpétuelle, le propriétaire du fonds servant constitue au profit du fonds dominant, qui accepte, et de ses propriétaires successifs un droit de passage en tout temps et heure sur les espaces verts. Ce droit de passage profitera aux propriétaires actuels et successifs du fonds dominant, à leur famille, ayants droit et préposés, pour leurs besoins personnels et le cas échéant pour le besoin de leurs activités.

L'emprise du passage est figurée au rez-de-chaussée des deux copropriétés constituant les fonds servant et dominant, en pointillé rose au plan ci-annexé approuvé par les parties.

Il ne pourra être ni obstrué ni fermé par un portail d'accès, sauf dans ce dernier cas accord entre les parties.

Les propriétaires des fonds servant et dominant entretiendront à hauteur de savoir :

-35,41% pour la SCCV SAINT PRIEST ZAC DU TRIANGLE

-64,59% pour la SCCV BAHIA

Correspondant à la surface plancher des deux copropriétés

L'entretien des espaces verts devra être fait de manière à permettre l'accès en toute sécurité. Le défaut ou le manque d'entretien le rendra responsable de tous dommages intervenus sur les personnes.

L'utilisation de ce passage ne devra cependant pas apporter de nuisances au propriétaire du fonds servant par dégradation de son propre fonds ou par une circulation inadaptée à l'assiette dudit passage.

Pour la perception de la contribution de sécurité immobilière, la présente constitution de servitude est évaluée à cent cinquante euros (150,00 eur).

Servitude de passage pour l'entretien des panneaux solaires

Les panneaux solaires permettent d'alimenter la chaudière qui alimente elle-même la copropriété dénommée BAHIA 1 et la copropriété dénommée BAHIA 2.

A ce titre de servitude réelle et perpétuelle, le propriétaire du fonds servant constitue au profit du fonds dominant, qui accepte, et de ses propriétaires successifs un droit de passage en tout temps et heure pour l'entretien des panneaux solaires. Ce droit de passage profitera aux propriétaires actuels et successifs du fonds dominant, à leur famille, ayants droit et préposés, pour leurs besoins personnels et le cas échéant pour le besoin de leurs activités.

L'emprise du passage est situé au rez-de-chaussée, dans les étages, et sur les toitures des deux copropriétés constituant les fonds servant et dominant, figurant en trait vert au plan ci-annexé approuvé par les parties.

Il ne pourra être ni obstrué ni fermé par un portail d'accès, sauf dans ce dernier cas accord entre les parties.

Les propriétaires des fonds servant et dominant entretiendront à hauteur savoir de :

-35,41% pour la SCCV SAINT PRIEST ZAC DU TRIANGLE

-64,59% pour la SCCV BAHIA

Correspondant à la surface plancher des deux copropriétés

L'utilisation de ce passage ne devra cependant pas apporter de nuisances au propriétaire du fonds servant par dégradation de son propre fonds ou par une circulation inadaptée à l'assiette dudit passage.

Pour la perception de la contribution de sécurité immobilière, la présente constitution de servitude est évaluée à cent cinquante euros (150,00 eur).

Servitude d'écoulement des eaux pluviales

En raison de l'implantation de leurs constructions respectives, les propriétaires sus-nommés reconnaissent que les eaux pluviales du fonds dominant s'écoulent dans le bassin de rétention situé sur le fonds servant.

A titre de servitude réelle et perpétuelle, le propriétaire du fonds servant constitue au profit du fonds dominant et de ses propriétaires successifs une servitude d'écoulement des eaux pluviales ainsi que cette servitude est matérialisée par un trait de couleur rose sur le plan ci-annexé. Il est convenu que les eaux pluviales s'écouleront dans le bassin de rétention situé sur le fonds servant.

Pour la perception de la contribution de sécurité immobilière, la présente constitution de servitude est évaluée à cent cinquante euros (150,00 eur).

II - SERVITUDES PROFITANT A LA COPROPRIETE BAHIA 1

- "PROPRIETAIRE DU FONDS SERVANT" -

*La Société dénommée **SCCV SAINT PRIEST ZAC DU TRIANGLE**, Société civile de construction vente au capital de 1000 €, dont le siège est à AIX-EN-PROVENCE (13540), 1175 petite route des Milles, identifiée au SIREN sous le numéro 820111789 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de AIX-EN-PROVENCE.*

- "PROPRIETAIRE DU FONDS DOMINANT" -

La Société dénommée **SCCV BAHIA**, Société civile de construction vente au capital de 1000 €, dont le siège est à PUTEAUX (92800), 3-4 place de la Pyramide Immeuble Ile de France, identifiée au SIREN sous le numéro 820650497 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTERRE.

PRESENCE - REPRESENTATION

TERMINOLOGIE

- Le terme "**PROPRIETAIRE DU FONDS DOMINANT**" désigne le ou les propriétaires du fonds dominant. En cas de pluralité, ils contractent les obligations mises à leur charge solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit rappelée chaque fois.

- Le terme "**PROPRIETAIRE DU FONDS SERVANT**" désigne le ou les propriétaires du fonds servant. En cas de pluralité, ils contractent les obligations mises à leur charge solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit rappelée chaque fois.

DESIGNATION DES BIENS

- I - FONDS SERVANT APPARTENANT A LA SCCV SAINT PRIEST ZAC DU TRIANGLE

A SAINT-PRIEST (RHÔNE) 69800 83 avenue Jean Jaurès,

Une ensemble immobilier dénommé BAHIA 2 qui sera composé à son achèvement savoir :

Du terrain sus désigné,

D'un bâtiment dénommé Bâtiment B : 44 logements répartis sur 6 niveaux (rez-de-chaussée et 5 étages)

D'un sous-sol commun comportant 20 garages privatifs et 6 places de stationnement visiteur.

Cadastré :

Section	N°	Lieudit	Surface
DH	355		00 ha 01 a 60 ca
DH	357		00 ha 10 a 55 ca

Total surface : 00 ha 12 a 15 ca

Appartenant à :

La Société dénommée **SCCV SAINT PRIEST ZAC DU TRIANGLE** suivant acte d'acquisition reçu par Me BARTHELET, Notaire à SAINT PRIEST le 27 octobre 2016 dont une copie authentique est en cours de publication au service de la publicité foncière de LYON 3ème.

- II - FONDS DOMINANT APPARTENANT À LA SCCV BAHIA

A SAINT-PRIEST (RHÔNE) 69800 85 avenue Jean Jaurès et 8 rue Louis Raverat,

Une ensemble immobilier dénommé BAHIA 1 qui sera composé à son achèvement savoir :

6) Du terrain sus désigné,

7) De 3 bâtiments, ci-après dénommés :

-Bâtiment A : 21 logements répartis sur 6 niveaux (rez-de-chaussée et 5 étages)

-Bâtiment C : 26 logements répartis sur 5 niveaux (rez-de-chaussée et 4 étages)

-Bâtiment D : 30 logements répartis sur 5 niveaux (rez-de-chaussée et 4 étages)

D'un sous-sol commun comportant 75 garages privatifs et 18 places de stationnement visiteur.

Cadastré :

Section	N°	Lieudit	Surface
DH	218	10 rue Diderot	00 ha 02 a 29 ca
DH	302	86 rue Anatole France	00 ha 02 a 79 ca
DH	354		00 ha 11 a 07 ca
DH	356		00 ha 22 a 72 ca

Total surface : 00 ha 38 a 87 ca

Appartenant à :

La Société dénommée SCCV BAHIA suivant acte d'acquisition reçu par Me BARTHELET, Notaire à SAINT PRIEST le 27 octobre 2016 dont une copie authentique est en cours de publication au service de la publicité foncière de LYON 3ème.

CONSTITUTION DE SERVITUDE(S)

Servitude de passage Véhicules et piétons pour l'accès au sous-sol

Les deux copropriétés BAHIA 1 et BAHIA 2 caractérisant les fonds dominant et servant ont un sous-sol desservi par la même rampe et la même voie de circulation et d'accès avec la même porte basculante.

L'entrée de ce sous-sol se fait par une rampe située dans la copropriété BAHIA 2, fonds servant.

Par conséquent, à titre de servitude réelle et perpétuelle, le propriétaire du fonds servant constitue au profit du fonds dominant, qui accepte, et de ses propriétaires successifs un droit de passage de la rampe d'accès au sous-sol en tout temps et heure et avec tout véhicule particulier dont le gabarit est adapté à l'entrée de la rampe d'accès et au portail.

Ce droit de passage profitera aux propriétaires actuels et successifs du fonds dominant, à leur famille, ayants droit et préposés, pour leurs besoins personnels et le cas échéant pour le besoin de leurs activités.

L'emprise du passage est situé au sous-sol et au rez-de-chaussée figurée en hachuré vert au plan ci-annexé approuvé par les parties.

Il ne pourra être ni obstrué ni fermé par un portail d'accès, sauf dans ce dernier cas accord entre les parties. A ce sujet, les parties déclarent que l'entrée au sous-sol sera fermée par un portail électrique dont les badges d'ouverture seront détenus tant par les copropriétaires du fonds servant que ceux du fonds dominant.

Les propriétaires des fonds servant et dominant entretiendront à hauteur savoir de :

-35,41% pour la SCCV SAINT PRIEST ZAC DU TRIANGLE

-64,59% pour la SCCV BAHIA

Correspondant à la surface plancher des deux copropriétés

L'entretien de ce passage se fera de manière qu'il soit normalement carrossable en tout temps par un véhicule particulier, ainsi que le portail. Le défaut ou le manque d'entretien le rendra responsable de tous dommages intervenus sur les véhicules et les personnes et matières transportées, dans la mesure où ces véhicules sont d'un gabarit approprié pour emprunter un tel passage.

L'utilisation de ce passage ne devra cependant pas apporter de nuisances au propriétaire du fonds servant par dégradation de son propre fonds ou par une circulation inadaptée à l'assiette dudit passage.

Pour la perception de la contribution de sécurité immobilière, la présente constitution de servitude est évaluée à cent cinquante euros (150,00 eur).

Servitude de passage pour le raccordement au réseau électrique

Le transformateur électrique alimente les deux copropriétés BAHIA 1 et BAHIA 2 se situera dans la copropriété BAHIA 2.

A ce titre il est créé une servitude réelle et perpétuelle de raccordement au réseau électrique. Le propriétaire du fonds servant constitue au profit du fonds dominant et de ses propriétaires successifs un droit de passage perpétuel en tréfonds de toutes canalisations de toutes lignes souterraines. Ce droit de passage profitera aux propriétaires successifs du fonds dominant, à leur famille, ayants droit et préposés, pour leurs besoins personnels et le cas échéant pour le besoin de leurs activités.

Ce droit de passage s'exercera exclusivement au rez-de-chaussée des deux copropriétés BAHIA 1 et BAHIA 2 constituant les fonds servant et dominant

Son emprise est figurée au plan du rez-de-chaussée ci-annexé approuvé par les parties. Ce passage apparaît sous la forme, d'un trait bleu foncé.

Le propriétaire du fonds dominant fera exécuter les travaux nécessaires à ses frais exclusifs par les services compétents selon les règles de l'art, et remettra le fonds servant dans son état primitif dès leur achèvement.

Le propriétaire du fonds dominant assurera l'entretien de ces gaines et canalisations par les seuls services compétents à ses frais exclusifs ainsi que leur remise en état si nécessaire.

L'utilisation de ce passage en tréfonds et les travaux tant d'installation que d'entretien ne devront pas apporter de nuisances ni de moins-values au fonds servant. A ce droit de passage en tréfonds s'accompagne également la mise en place des compteurs en surface ou enterrés.

Pour la perception de la contribution de sécurité immobilière, la présente constitution de servitude est évaluée à cent cinquante euros (150,00 eur).

Servitude de passage pour les espaces verts

A titre de servitude réelle et perpétuelle, le propriétaire du fonds servant constitue au profit du fonds dominant, qui accepte, et de ses propriétaires successifs un droit de passage en tout temps et heure sur les espaces verts. Ce droit de passage profitera aux propriétaires actuels et successifs du fonds dominant, à leur famille, ayants droit et préposés, pour leurs besoins personnels et le cas échéant pour le besoin de leurs activités.

L'emprise du passage est figurée au rez-de-chaussée des deux copropriétés constituant les fonds servant et dominant, en pointillé rose au plan ci-annexé approuvé par les parties.

Il ne pourra être ni obstrué ni fermé par un portail d'accès, sauf dans ce dernier cas accord entre les parties.

Les propriétaires des fonds servant et dominant entretiendront à hauteur de savoir :

-35,41% pour la SCCV SAINT PRIEST ZAC DU TRIANGLE

-64,59% pour la SCCV BAHIA

Correspondant à la surface plancher des deux copropriétés

L'entretien des espaces verts devra être fait de manière à permettre l'accès en toute sécurité. Le défaut ou le manque d'entretien le rendra responsable de tous dommages intervenus sur les personnes.

L'utilisation de ce passage ne devra cependant pas apporter de nuisances au propriétaire du fonds servant par dégradation de son propre fonds ou par une circulation inadaptée à l'assiette dudit passage.

Pour la perception de la contribution de sécurité immobilière, la présente constitution de servitude est évaluée à cent cinquante euros (150,00 eur).

Servitude d'écoulement des eaux pluviales

En raison de l'implantation de leurs constructions respectives, les propriétaires sus-nommés reconnaissent que les eaux pluviales du fonds dominant s'écoulent dans le bassin de rétention situé sur le fonds servant.

A titre de servitude réelle et perpétuelle, le propriétaire du fonds servant constitue au profit du fonds dominant et de ses propriétaires successifs une servitude d'écoulement des eaux pluviales ainsi que cette servitude est matérialisée par un trait de couleur rose sur le plan ci-annexé. Il est convenu que les eaux pluviales s'écouleront dans le bassin de rétention situé sur le fonds servant.

Pour la perception de la contribution de sécurité immobilière, la présente constitution de servitude est évaluée à cent cinquante euros (150,00 eur).

CHARGES ET CONDITIONS

La présente constitution de servitude a lieu sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière et particulièrement sous les conditions relatées aux présentes.

Il est ici précisé que les tracés réels de l'ensemble des servitudes ci-dessus créé résulteront définitivement des plans d'exécution qui seront validés tant par la SCCV BAHIA que la SCCV SAINT PRIEST ZAC DU TRIANGLE.

En effet les tracés actuels ne doivent être considérés que comme provisoires comme étant susceptibles de modifications au moment des travaux liés à des contraintes techniques. »

En outre, il est ci-après littéralement retranscrit les servitudes rappelées dans l'acte reçu par Me BONFILS, Notaire à LYON, avec la participation de Me BARTHELET, Notaire à SAINT PRIEST, le 28 juillet 2016, dont une copie authentique dudit acte est en cours de publication au service de la publicité foncière de LYON 3^{ème}.

« RAPPEL DE SERVITUDES

Aux termes d'un acte reçu par Maître Pierre LEUFFLEN, notaire soussigné avec la participation de Maître TAMBORINI notaire à SAINT-PRIEST, le 14 octobre

2015, dont une copie authentique est en cours de publication publiée au service de la publicité foncière de 3, il a été constitué, dans les termes ci-après littéralement rapportés, les servitudes suivantes :

« CONSTITUTION DE SERVITUDES
I - SERVITUDE RECIPROQUE DITE DE « COUR COMMUNE »

Afin de permettre l'édition, par les propriétaires des parcelles de terrain constituant les îlots « 2B » et « 2C » de la ZAC DU TRIANGLE, d'ensembles immobiliers pouvant être implantés en limite séparative des deux îlots et/ou sur partie seulement de cette limite, **Vendeur** et **Acquéreur** conviennent de constituer au plus tard à la signature de l'acte authentique réitérant les présentes au profit et à la charge des parcelles :

ILOT 2B

A SAINT PRIEST (69800), avenue Jean Jaurès,

Une parcelle de terrain à bâtir constituant l'îlot « 2B » de la ZAC DU TRIANGLE, cadastrée :

Section	N°	Lieudit	Surface
DH	217		00ha 15a 93ca
DH	298		00ha 01a 26ca
DH	291		00ha 02a 70ca
DH	293		00ha 00a 53ca
		Total	00ha 20a 42ca

ILOT 2C

A SAINT PRIEST (69800), avenue Jean Jaurès,

Une parcelle de terrain à bâtir constituant l'îlot « 2C » de la ZAC DU TRIANGLE, cadastrée :

Section	N°	Lieudit	Surface
DH	218		00ha 02a 29ca
DH	302		00ha 02a 79ca
DH	299		00ha 33a 27ca
DH	292		00ha 12a 67ca
		Total	00ha 51a 02ca

Respectivement Fonds dominant et Fonds servant :

Une servitude dite « de cour commune ».

L'assiette de cette servitude réciproque dite « de cour commune » consiste en une bande de terrain de forme complexe, prise partie sur l'un des fonds et le surplus sur l'autre, d'une superficie totale de :

- 268 m² d'emprise sur l'îlot 2B, d'une largeur variable de 9,00 mètres à 14,62 mètres,

- 588 m² d'emprise sur l'îlot 2C, d'une largeur variable de 11,45 mètres à 14,62 mètres.

Etant ici précisé que l'emprise de cette servitude a été déterminée par application des règles de distances entre bâtiments imposées par les règles d'urbanisme actuellement en vigueur, ainsi déclaré.

Cette bande de terrain figure sous marquage de teinte verte sur le plan de vente établi par le Cabinet GUICHARDON-ROCHET géomètre expert à SAINT-PRIEST, le 8 juillet 2015 sous la référence D26, ci-annexé après visa des parties.

La constitution de cette **servitude réciproque dite « de cour commune »** a pour effet :

1°) De permettre au propriétaire de chacun des îlots de créer dans la façade des bâtiments à édifier sur les zones considérées, nonobstant les dispositions du code civil, tous jours et/ou vues directe ou oblique donnant sur l'autre fonds,

2°) D'interdire en conséquence au propriétaire du fonds servant d'obstruer ces jours et vues, notamment par l'édification d'une construction en élévation.

Le fonds servant sera en conséquence grevé d'une servitude de non aedificandi ayant pour conséquence d'interdire sur l'emprise de la bande de terrain ci-dessus définie, toute construction ou ouvrage quelconque tant en infrastructure qu'en élévation, cette interdiction s'étendant également à la création de parkings de surface et plus généralement à la création de toutes surfaces imperméabilisées, la zone ainsi définie devant rester en pleine terre et faire l'objet de plantations ou aménagements paysagés.

Seules sont exclues du champ d'application de cette servitude non aedificandi :

- Les éventuelles liaisons à réaliser en infrastructure, entre parkings souterrains des ensembles immobiliers à réaliser de part et d'autre,
- Les cheminements piétons et « personnes à mobilité réduite » pour l'accès aux bâtiments d'une largeur de 1,80 mètres maximum,
- Les ouvrages constituant la rampe d'accès à réaliser dans l'emprise de la servitude sur l'îlot 2B, conformément au plan ci-joint en date du 26 juin 2015 figurant cette rampe d'accès.

Cette servitude sera constituée à titre réel, perpétuel et gratuit, pouvant s'exercer en tout temps et heures.

FONDS DOMINANT

A SAINT-PRIEST (RHÔNE) 69800, avenue Jean Jaurès,

Une parcelle de terrain formant l'îlot « 2B » de la ZAC DU TRIANGLE,

Cadastrée :

Section	N°	Lieudit	Surface
DH	217		00ha 15a 93ca
DH	298		00ha 01a 26ca
DH	291		00ha 02a 70ca
DH	293		00ha 00a 53ca
		Total	00ha 20a 42ca

FONDS SERVANT

A SAINT-PRIEST (RHÔNE) 69800 avenue Jean Jaurès,

Une parcelle de terrain formant l'îlot dit « 2C » de la ZAC DU TRIANGLE,

Cadastrée :

Section	N°	Lieudit	Surface
DH	218		00ha 02a 29ca

DH	302		00ha 02a 79ca
DH	299		00ha 33a 27ca
DH	292		00ha 12a 67ca
		Total	00ha 51a 02ca

FONDS DOMINANT

A SAINT-PRIEST (RHÔNE) 69800 avenue Jean Jaurès,

Une parcelle de terrain formant l'ilot dit « 2C » de la ZAC DU TRIANGLE,

Cadastrée :

Section	N°	Lieudit	Surface
DH	218		00ha 02a 29ca
DH	302		00ha 02a 79ca
DH	199		00ha 33a 27ca
DH	292		00ha 12a 67ca
		Total	00ha 51a 02ca

FONDS SERVANT

A SAINT-PRIEST (RHÔNE) 69800, avenue Jean Jaurès,

Une parcelle de terrain formant l'ilot dit « 2B » de la ZAC DU TRIANGLE,

Cadastrée :

Section	N°	Lieudit	Surface
DH	217		00ha 15a 93ca
DH	298		00ha 01a 26ca
DH	291		00ha 02a 70ca
DH	293		00ha 00a 53ca
		Total	00ha 20a 42ca

Le vendeur s'engage à fournir à l'Acquéreur toute attestation relative à la constitution de ces servitudes pour les besoins du dépôt et de l'instruction du dossier de permis de construire.

Divisions cadastrales à publier - Parcelles appartenant à l'OPAC DU RHONE

1º) La parcelle cadastrée Section DH n°298 provient, de la division d'un immeuble de plus grande importance originairement cadastré Section DH n° 182 d'une contenance de 00ha 42a 99ca désormais cadastré :

Section	N°	Lieudit	Surface
DH	297		00ha 03a 73ca
DH	298		00ha 01a 26ca
DH	299		00ha 33a 27ca
DH	300		00ha 04a 73ca

Cette division résulte d'un document d'arpentage dressé par le Cabinet GUICHARDON-ROCHET, géomètre expert à SAINT-PRIEST (69800), 41, rue Desmoulins, le 19 mai 2015, vérifié et numéroté par le service du cadastre le 25 juin 2015 sous le numéro d'ordre 3443.

Une copie de ce document est demeurée ci-jointe.

Ce document d'arpentage demeurera annexé à l'extrait cadastral modèle 1, délivré par le service du cadastre et qui sera déposé au service de la publicité foncière compétent avec la copie authentique de la vente destinée à être publiée.

Il est précisé que la parcelle DH n° 182 provient elle-même de la division d'une parcelle de plus grande importance cadastrée DH n° 22, aux termes d'un procès-verbal du cadastre établi par le Cabinet GUICHARDON-ROCHET géomètre expert à SAINT-PRIEST, publié au Service de la publicité foncière de LYON 3, le 4 Janvier 2011, volume 2011P, n° 47.

2°) La parcelle cadastrée Section DH n°302, provient, de la division d'un immeuble de plus grande importance originairement cadastré Section DH n° 282 d'une contenance de 02ha 13a 18ca désormais cadastré :

Section	N°	Lieu dit	Surface
DH	301		02ha 10a 39ca
DH	302		00ha 02a 79ca

Cette division résulte d'un document d'arpentage dressé par le Cabinet GUICHARDON-ROCHET, géomètre expert à SAINT-PRIEST (69800), 41, rue Desmoulins, le 7 juillet 2015, vérifié et numéroté par le service du cadastre le 7 juillet 2015 sous le numéro d'ordre 3444.

Une copie de ce document est demeurée ci-jointe.

Ce document d'arpentage demeurera annexé à l'extrait cadastral modèle 1, délivré par le service du cadastre et qui sera déposé au service de la publicité foncière compétent avec la copie authentique de la vente destinée à être publiée.

Effets relatifs

- Parcelles appartenant à EST METROPLE HABITAT :

- Les parcelles cadastrées Section DH n° 291 et Section DH n° 293 et Section DH n° 298 appartiennent à EST METROPLE HABITAT, pour les avoir acquises aux termes des présentes,

- La parcelle cadastrée Section DH n° 217 a été acquise par EST METROPLE HABITAT

par suite de la Transmission universelle de patrimoine suite à fusion, entre les établissements dénommés PORTE DES ALPES HABITAT et VILLEURBANNE EST HABITAT suivant acte reçu par Maître PIERSON notaire à VILLEURBANNE le 22 septembre 2014, publié au service de la publicité foncière de LYON 3EME le 22 octobre 2014, volume 2014P, numéro 10998.

- Parcelles appartenant à l'OPAC DU RHONE :

- La parcelle cadastrée Section DH n° 282 dont est issue la parcelle DH n° 302 a été acquise par l'OPAC DU RHONE suivant acte reçu par Maître DELARBRE, Notaire à LYON le 6 février 2015, dont une copie authentique est en cours de publication au service de la publicité foncière de LYON 3.

- La parcelle cadastrée Section DH n° 218 a été acquise par l'OPAC DU RHONE suivant acte reçu par Maître DELARBRE, Notaire à LYON le 27 Juillet 2012, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de LYON 3, le 9 août 2012 P, numéro 10127.

- La parcelle cadastrée Section DH n°22 dont est issue la parcelle Section DH n°299, a été acquise par l'OPAC DU RHONE suivant acte reçu par Maître DELARBRE, Notaire à LYON les 22 Juin et 1er Juillet 2010, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de LYON 3, le 5 août 2010, volume 2010P, numéro 9464.

- La parcelle cadastrée Section DH n° 292 a été acquise par l'OPAC DU RHONE suivant acte reçu par Maître Pierre LEUFFLEN, notaire à LYON notaire à LYON le 30 juin 2015, dont une copie authentique est en cours de publication au service de la publicité foncière de LYON 3.

Pour la perception de la contribution de sécurité immobilière, la présente constitution de servitude est évaluée à la somme de TROIS CENT EUROS (300,00 EUR).

II - SERVITUDE DITE DE « TOUR D'ECHELLE »

Afin de permettre au propriétaire de la parcelle de terrain constituant l'îlot « 2C » de la ZAC DU TRIANGLE l'entretien et le ravalement des façades des bâtiments pouvant être implantés sur son fonds en limite de propriété, en dehors de l'emprise de la servitude de « cour commune » ci-dessus constituée, **Vendeur et Acquéreur** conviennent de constituer une servitude dite « de tour d'échelle » sur l'îlot « 2B » au profit de l'îlot « 2C ».

FONDS SERVANT :

A SAINT PRIEST (69800), avenue Jean Jaurès,

Une parcelle de terrain à bâtir constituant l'îlot « 2B » de la ZAC DU TRIANGLE, cadastrée :

Section	N°	Lieudit	Surface
DH	217		00ha 15a 93ca
DH	298		00ha 01a 26ca
DH	291		00ha 02a 70ca
DH	293		00ha 00a 53ca
		Total	00ha 20a 42ca

FONDS DOMINANT :

A SAINT PRIEST (69800), avenue Jean Jaurès,

Une parcelle de terrain à bâtir constituant l'îlot « 2C » de la ZAC DU TRIANGLE, cadastrée :

Section	N°	Lieudit	Surface
DH	218		00ha 02a 29ca
DH	302		00ha 02a 79ca
DH	299		00ha 33a 27ca
DH	292		00ha 12a 67ca
		Total	00ha 51a 02ca

L'assiette de cette servitude dite « de tour d'échelle » consiste en une bande de terrain de trois mètres de large sur l'îlot 2B, le long de sa limite est, figurée sur le plan ci-annexé.

La constitution de cette servitude dite « de tour d'échelle » a pour effet de permettre au propriétaire du fonds dominant l'entretien et le ravalement des façades des bâtiments pouvant être implantés sur son fonds en limite de propriété, en dehors de l'emprise de la servitude de « cour commune » ci-dessus constituée.

Avant tout commencement de travaux le propriétaire du fonds dominant devra prévenir avec un préavis de 30 jours au moins le propriétaire du fonds servant de l'intervention de ses entreprises et des modalités de leur installation.

Le propriétaire du fonds dominant supportera seul les dépenses résultant de désordres causés par l'exercice de cette servitude aux constructions ou équipements existants sur le fonds servants.

Cette servitude est constituée à titre réel, perpétuel et gratuit, pouvant s'exercer en tout temps et heures.

Divisions cadastrales à publier - Parcelles appartenant à l'OPAC DU RHONE

1°) La parcelle cadastrée Section DH n°298 provient de la division d'un immeuble de plus grande importance originairement cadastré Section DH n° 182 d'une contenance de 00ha 42a 99ca désormais cadastré :

Section	N°	Lieu dit	Surface
DH	297		00ha 03a 73ca
DH	298		00ha 01a 26ca
DH	299		00ha 33a 27ca
DH	300		00ha 04a 73ca

Cette division résulte d'un document d'arpentage dressé par le Cabinet GUICHARDON-ROCHET, géomètre expert à SAINT-PRIEST (69800), 41, rue Desmoulins, le 19 mai 2015, vérifié et numéroté par le service du cadastre le 25 juin 2015 sous le numéro d'ordre 3443.

Une copie de ce document est demeurée ci-jointe.

Ce document d'arpentage demeurera annexé à l'extrait cadastral modèle 1, délivré par le service du cadastre et qui sera déposé au service de la publicité foncière compétent avec la copie authentique de la vente destinée à être publiée.

Il est précisé que la parcelle DH n° 182 provient elle-même de la division d'une parcelle de plus grande importance cadastrée DH n° 22, aux termes d'un procès-verbal du cadastre établi par le Cabinet GUICHARDON-ROCHET géomètre expert à SAINT-PRIEST, publié au Troisième Bureau des Hypothèques de LYON, le 4 Janvier 2011, volume 2011P, n° 47.

2°) La parcelle cadastrée Section DH n°302 provient de la division d'un immeuble de plus grande importance originairement cadastré Section DH n° 282 d'une contenance de 02ha 13a 18ca désormais cadastré :

Section	N°	Lieu dit	Surface
DH	301		02ha 10a 39ca
DH	302		00ha 02a 79ca

Cette division résulte d'un document d'arpentage dressé par le Cabinet GUICHARDON-ROCHET, géomètre expert à SAINT-PRIEST (69800), 41, rue Desmoulins, le 7 juillet 2015, vérifié et numéroté par le service du cadastre le 7 juillet 2015 sous le numéro d'ordre 3444.

Une copie de ce document est demeurée ci-jointe.

Ce document d'arpentage demeurera annexé à l'extrait cadastral modèle 1, délivré par le service du cadastre et qui sera déposé au service de la publicité foncière compétent avec la copie authentique de la vente destinée à être publiée.

Effets relatifs

- Parcelles appartenant à EST METROPLE HABITAT :

- Les parcelles cadastrées Section DH n° 291 et Section DH n° 293 et Section DH n° 298 appartiennent à EST METROPLE HABITAT, pour les avoir acquises aux termes des présentes,

- La parcelle cadastrée Section DH n° 217 a été acquise par EST METROPLE HABITAT par suite de la *Transmission universelle de patrimoine suite à fusion, entre les établissements dénommés PORTE DES ALPES HABITAT et VILLEURBANNE EST HABITAT suivant acte reçu par Maître PIERSON notaire à VILLEURBANNE le 22 septembre 2014, publié au service de la publicité foncière de LYON 3EME le 22 octobre 2014, volume 2014P, numéro 10998.*

Parcelles appartenant à l'OPAC DU RHONE :

- La parcelle cadastrée Section DH n° 282 dont est issue la parcelle DH n° 302 a été acquise par l'OPAC DU RHONE suivant acte reçu par Maître DELARBRE, Notaire à LYON le 6 février 2015, dont une copie authentique est en cours de publication publiée au service de la publicité foncière de LYON 3.

- La parcelle cadastrée Section DH n° 218 a été acquise par l'OPAC DU RHONE suivant acte reçu par Maître DELARBRE, Notaire à LYON le 27 Juillet 2012, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de LYON 3, le 9 août 2012, volume 2012 P, numéro 10127.

- La parcelle cadastrée Section DH n°22 dont est issue la parcelle Section DH n°299, a été acquise par l'OPAC DU RHONE suivant acte reçu par Maître DELARBRE, Notaire à LYON les 22 Juin et 1^{er} Juillet 2010, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de LYON 3, le 5 août 2010, volume 2010P, numéro 9464.

- La parcelle cadastrée Section DH n° 292 a été acquise par l'OPAC DU RHONE suivant acte reçu par Maître Pierre LEUFFLEN, notaire à LYON notaire à LYON le 30 juin 2015, dont une copie authentique est en cours de publication au service de la publicité foncière de LYON 3.

Pour la perception de la contribution de sécurité immobilière, la présente constitution de servitude est évaluée à la somme de TROIS CENT EUROS (300,00 EUR). »

Il est précisé que l'emprise de la servitude dite de « COUR COMMUNE », sus-relatée, figure sous marquage de teinte verte sur le plan de bornage établi par le Cabinet GUICHARDON-ROCHET géomètre expert à SAINT-PRIEST, le 13 juillet 2016, sous la référence 10060_D26 ci-annexé.

Par ailleurs, sont ci-annexés :

- La copie du plan en date du 26 juin 2015, susvisé, matérialisant la rampe d'accès à réaliser sur l'ILLOT 2B dans l'emprise de la servitude dite de « COUR COMMUNE »,
- La copie du plan susvisé, matérialisant la servitude dite « DE TOUR D'ECHELLE », sus-relatée, sur l'ILLOT 2B.

Il est précisé qu'audit paragraphe « I - SERVITUDE RECIPROQUE DITE DE « COUR COMMUNE » de l'acte susvisé, reçu par Maître Pierre LEUFFLEN, notaire soussigné, avec la participation de Maître TAMBORINI notaire à SAINT-PRIEST, le 14 octobre 2015 :

- Au lieu de lire :

« Afin de permettre l'édification, par les propriétaires des parcelles de terrain constituant les îlots « 2B » et « 2C » de la ZAC DU TRIANGLE, d'ensembles immobiliers pouvant être implantés en limite séparative des deux îlots et/ou sur partie seulement de cette limite, Vendeur et Acquéreur conviennent de constituer au plus tard à la signature de l'acte authentique réitérant les présentes au profit et à la charge des parcelles :

ILOT 2B

A SAINT PRIEST (69800), avenue Jean Jaurès,

Une parcelle de terrain à bâtir constituant l'ilot « 2B » de la ZAC DU TRIANGLE, cadastrée :

Section	N°	Lieudit	Surface
DH	217		00ha 15a 93ca
DH	298		00ha 01a 26ca
DH	291		00ha 02a 70ca
DH	293		00ha 00a 53ca
		Total	00ha 20a 42ca

ILOT 2C

A SAINT PRIEST (69800), avenue Jean Jaurès,

Une parcelle de terrain à bâtir constituant l'ilot « 2C » de la ZAC DU TRIANGLE, cadastrée :

Section	N°	Lieudit	Surface
DH	218		00ha 02a 29ca
DH	302		00ha 02a 79ca
DH	299		00ha 33a 27ca
DH	292		00ha 12a 67ca
		Total	00ha 51a 02ca

Respectivement Fonds dominant et Fonds servant :

Une servitude dite « de cour commune ».

- Il y a lieu de lire :

« Afin de permettre l'édification, par les propriétaires des parcelles de terrain constituant les îlots « 2B » et « 2C » de la ZAC DU TRIANGLE, d'ensembles immobiliers pouvant être implantés en limite séparative des deux îlots et/ou sur partie seulement de cette limite, Vendeur et Acquéreur conviennent de constituer au profit et à la charge des parcelles :

ILOT 2B

A SAINT PRIEST (69800), avenue Jean Jaurès,

Une parcelle de terrain à bâtir constituant l'ilot « 2B » de la ZAC DU TRIANGLE, cadastrée :

Section	N°	Lieudit	Surface
DH	217		00ha 15a 93ca
DH	298		00ha 01a 26ca
DH	291		00ha 02a 70ca
DH	293		00ha 00a 53ca
		Total	00ha 20a 42ca

ILOT 2C

A SAINT PRIEST (69800), avenue Jean Jaurès,

Une parcelle de terrain à bâtir constituant l'ilot « 2C » de la ZAC DU TRIANGLE, cadastrée :

Section	N°	Lieudit	Surface
DH	218		00ha 02a 29ca
DH	302		00ha 02a 79ca
DH	299		00ha 33a 27ca
DH	292		00ha 12a 67ca
		Total	00ha 51a 02ca

Respectivement Fonds dominant et Fonds servant :

Une servitude dite « de cour commune ».

En conséquence, l'acte en date du 14 octobre 2015 reçu par Maître Pierre LEUFFLEN avec la participation de Maître TAMBORINI, fera l'objet d'un acte rectificatif à la requête de LYON METROPOLE HABITAT et d'EST METROPOLE HABITAT à recevoir par Maître Pierre LEUFFLEN avec la participation de Maître TAMBORINI.

Cet acte rectificatif relatif à la servitude constituée suivant acte du 14 octobre 2015 aura pour objet de rectifier une erreur rédactionnelle pour la lisibilité de l'acte sans aucune incidence sur la servitude elle-même d'ores et déjà constituée.

Autres servitudes diverses

Sont ici littéralement rapportées les dispositions de l'article 21 du cahier des charges de cession de terrain intitulé « SERVITUDES », savoir :

« ARTICLE 21 - SERVITUDES -

Sauf contraintes liées à la sécurité de l'acquéreur, celui-ci sera tenu de subir, sans indemnité, toutes les servitudes nécessaires par le passage sur son terrain, et éventuellement, dans les immeubles bâties, des canalisations publiques, d'eau, gaz, électricité, télécommunication, éclairage public, chauffage urbain, égouts, etc., telles qu'elles seront réalisées par l'aménageur, la Ville, le concessionnaire ou pour leur compte, ainsi que les servitudes nécessaires par l'accrochage sur les immeubles bâties ou implantation sur son terrain de tous équipements nécessaires au fonctionnement des services publics (éclairage, télécommunications, accrochage aérien des lignes de trolley, etc.). »

Aux termes de l'acte de vente en date du 28 juillet 2016 susvisé, il a été convenu que ces servitudes ne devront toutefois pas empêcher la réalisation du programme de construction projeté sur l'ILLOT 2C. »

PLAN DE PREVENTION DES RISQUES

Le plan de prévention des risques est un document élaboré par les services de l'Etat avec pour but d'informer, à l'échelle communale, de l'existence de zones à risques, et de définir, pour ces zones, les mesures nécessaires à l'effet de réduire les risques à l'égard de la population.

A cet effet, un état est établi à partir des informations mises à disposition par le préfet.

Etat des risques naturels, miniers et technologiques

Un état des risques en date du 26 août 2016 fondé sur les informations mises à disposition par le Préfet est annexé.

A cet état sont joints :

- la cartographie du ou des risques majeurs existants sur la commune avec localisation du BIEN concerné sur le plan cadastral,
- la liste des arrêtés de catastrophe naturelle de la commune.

Plan de prévention des risques naturels

L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques naturels.

Plan de prévention des risques miniers

L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques miniers.

Plan de prévention des risques technologiques

L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques technologiques.

Sismicité

L'immeuble est situé dans une zone 3 dite modérée.

Aléa – Retrait gonflement des argiles

Aux termes des informations mises à disposition par la Préfecture du département, le **BIEN** n'est actuellement pas concerné par la cartographie de l'aléa retrait gonflement des argiles établie par le Ministère de l'écologie, de l'énergie et du développement durable et de la mer ainsi que par la direction départementale de l'équipement.

ABSENCE DE SINISTRES AVEC INDEMNISATION

En application de l'article L 125-5 IV du Code de l'environnement, le propriétaire déclare que, pendant la période où il a détenu l'immeuble celui-ci n'a pas subi de sinistres 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.

Protection de l'environnement

Le notaire informe les parties des dispositions suivantes du Code de l'environnement :

- Celles de l'article L 514-20 du Code de l'environnement, et ce dans la mesure où une installation soumise à autorisation ou à enregistrement a été exploitée sur les lieux :

«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 inconvenients 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 et si une pollution constatée rend le terrain impropre à sa destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution, l'acheteur a le choix de demander la résolution de la vente ou de se faire restituer une partie du prix ; il peut aussi demander la réhabilitation du site aux frais du vendeur, lorsque le coût de cette réhabilitation ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente.»

- Celles de l'article L 125-7 du Code de l'environnement, et ce dans la mesure où une installation soumise à autorisation ou à enregistrement n'a pas été exploitée sur les lieux :

«Sans préjudice de l'article L 514-20 et de l'article L 125-5, lorsqu'un terrain situé en zone d'information sur les sols mentionné à l'article L 125-6 fait l'objet d'un contrat de vente ou de location, le vendeur ou le bailleur du terrain est tenu d'en informer par écrit l'acquéreur ou le locataire. Il communique les informations rendues publiques par l'Etat, en application du même article L. 125-6. L'acte de vente ou de location atteste de l'accomplissement de cette formalité.

A défaut et si une pollution constatée rend le terrain impropre à sa destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution, l'acheteur ou le locataire a le choix de demander la résolution du contrat ou, selon le cas, de se faire restituer une partie du prix de vente ou d'obtenir une réduction du loyer. L'acquéreur peut aussi demander la réhabilitation du terrain aux frais du vendeur lorsque le coût de cette réhabilitation ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente.»

En outre, pour ce qui concerne le 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 des décharges appropriées au caractère dangereux, non dangereux ou inerte 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 ;
- qu'à sa connaissance :
 - l'activité exercée dans l'immeuble objet des présentes 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 ;
 - le bien n'est frappé d'aucune pollution susceptible de résulter notamment de l'exploitation actuelle ou passée ou de la proximité d'une installation soumise à autorisation ;
 - 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 inconvenients pour la santé ou l'environnement ;
 - il n'a jamais été exercé sur les lieux dont il s'agit ou les lieux voisins d'activités entraînant des dangers ou inconvenients pour la santé ou l'environnement (air, eaux superficielles ou souterraines, sols ou sous-sols par exemple) ;
 - il ne s'est pas produit d'incident ou accident présentant un danger pour la sécurité civile, la qualité, la conservation ou la circulation des eaux ;
 - qu'il n'a pas reçu de l'administration en sa qualité de " détenteur ", aucune injonction de faire des travaux de remise en état de l'immeuble ;
 - 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.

Le REQUERANT déclare que les biens vendus n'ont jamais fait l'objet d'une exploitation relevant de la réglementation relative aux installées classées.

CHAPITRE II - DIVISION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER - ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

L'**ENSEMBLE IMMOBILIER** est divisé en bâtiments, chaque bâtiment étant lui-même divisé en lots selon la désignation de l'état descriptif de division ci-après, celui-ci comprend pour chaque lot, l'indication des parties privatives affectées à l'usage exclusif et particulier de son propriétaire, et les quotes-parts indivises des parties communes de l'**ENSEMBLE IMMOBILIER**.

L'ENSEMBLE IMMOBILIER sera divisé en TROIS (3) bâtiments eux-mêmes divisés chacun en un certain nombre de lots.

Les bâtiments ne forment pas un ouvrage unique.

Le nombre de bâtiments est de 3, les bâtiments sont identifiés de la manière suivante :

- bâtiment A : 21 logements répartis sur 1 rez-de-chaussée et 5 étages
- bâtiment C : 26 logements répartis sur 1 rez-de-chaussée et 4 étages
- bâtiment D : 30 logements répartis sur 1 rez-de-chaussée et 4 étages.
- et un sous-sol commun aux trois bâtiments A, c, et D

DESIGNATION DES LOTS PAR BATIMENT

DANS LE BÂTIMENT A

Lot numéro un (1) :

Immeuble A, au rez-de-chaussée, appartement de type T2, référencé A001, 1ère porte à gauche en entrant par l'accès nord du bâtiment et comprenant : séjour/cuisine, chambre simple, salle de bains, WC, la jouissance exclusive d'une terrasse, d'un jardin,

Et les quatre-vingt-six /dix millièmes (86 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro deux (2) :

Immeuble A, au rez-de-chaussée, appartement de type T1, référencé A002, par l'accès Nord du bâtiment, couloir de droite, porte à gauche au fond du couloir et comprenant: espace de vie, salle de bains/WC, la jouissance exclusive d'une terrasse, d'un jardin,

Et les soixante et un /dix millièmes (61 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro trois (3) :

Immeuble A, au rez-de-chaussée, appartement de type T4, référencé A003, par l'accès Nord du bâtiment, couloir de droite, porte en face au fond du couloir et comprenant: séjour/cuisine, chambre simple, 2 chambres avec placard, buanderie, salle de bains, WC, hall avec placard, la jouissance exclusive d'une terrasse, d'un jardin,

Et les cent cinquante-quatre /dix millièmes (154 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro quatre (4) :

Immeuble A, au rez-de-chaussée, appartement de type T3, référencé A004, par l'accès Nord du bâtiment, couloir de droite, porte à droite au fond du couloir et comprenant: séjour/cuisine, chambre simple, chambre avec placard, salle de bains, WC, la jouissance exclusive d'une terrasse, d'un jardin,

Et les cent un /dix millièmes (101 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cinq (5) :

Immeuble A, au 1er étage, appartement de type T4, référencé A101, 1ère porte à gauche en sortant de l'ascenseur et comprenant: séjour/cuisine, 2 chambres simples, chambre avec placard, salle de bains, WC, dégagement avec placard, la jouissance exclusive d'un balcon,

Et les cent soixante-huit /dix millièmes (168 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro six (6) :

Immeuble A, au 1er étage, appartement de type T1, référencé A102, porte en face de l'ascenseur et comprenant: espace de vie avec placard, salle de bains/WC, la jouissance exclusive d'un balcon,

Et les cinquante-huit /dix millièmes (58 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro sept (7) :

Immeuble A, au 1er étage, appartement de type T4, référencé A103, porte au fond du couloir, à droite en sortant de l'ascenseur et comprenant: séjour/cuisine, chambre simple, 2 chambres avec placard, buanderie, salle de bains, WC, hall avec placard, la jouissance exclusive d'un balcon,

Et les cent cinquante-six /dix millièmes (156 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro huit (8) :

Immeuble A, au 1er étage, appartement de type T3, référencé A104, 1ère porte à droite en sortant de l'ascenseur et comprenant: séjour/cuisine avec placard, chambre simple, chambre avec placard, salle de bains, WC, la jouissance exclusive d'un balcon,

Et les cent vingt /dix millièmes (120 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro neuf (9) :

Immeuble A, au 2ème étage, appartement de type T4, référencé A201, 1ère porte à gauche en sortant de l'ascenseur et comprenant: séjour/cuisine, 2 chambres simples, chambre avec placard, salle de bains, WC, dégagement avec placard, la jouissance exclusive d'un balcon,

Et les cent soixante-dix-huit /dix millièmes (178 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro dix (10) :

Immeuble A, au 2ème étage, appartement de type T1, référencé A202, porte en face de l'ascenseur et comprenant: espace de vie, salle de bains/WC, la jouissance exclusive d'un balcon,

Et les soixante et un /dix millièmes (61 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro onze (11) :

Immeuble A, au 2ème étage, appartement de type T4, référencé A203, porte au fond du couloir, à droite en sortant de l'ascenseur et comprenant: séjour/cuisine avec placard, chambre simple, 2 chambres avec placard, buanderie, salle de bains, WC, hall avec placard, la jouissance exclusive d'un balcon,

Et les cent soixante-six /dix millièmes (166 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro douze (12) :

Immeuble A, au 2ème étage, appartement de type T3, référencé A204, 1ère porte à droite en sortant de l'ascenseur et comprenant: séjour/cuisine avec placard, chambre simple, chambre avec placard, salle de bains, WC, la jouissance exclusive d'un balcon,

Et les cent vingt-huit /dix millièmes (128 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro treize (13) :

Immeuble A, au 3ème étage, appartement de type T4, référencé A301, 1ère porte à gauche en sortant de l'ascenseur et comprenant: séjour/cuisine, 2 chambres simples, chambre avec placard, salle de bains, WC, dégagement avec placard, la jouissance exclusive d'un balcon,

Et les cent quatre-vingt-six /dix millièmes (186 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro quatorze (14) :

Immeuble A, au 3ème étage, appartement de type T1, référencé A302, porte en face de l'ascenseur et comprenant: espace de vie avec placard, salle de bains/WC, la jouissance exclusive d'un balcon,

Et les soixante-quatre /dix millièmes (64 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro quinze (15) :

Immeuble A, au 3ème étage, appartement de type T4, référencé A303, porte au fond du couloir, à droite en sortant de l'ascenseur et comprenant: séjour/cuisine, chambre simple, 2 chambres avec placard, buanderie, salle de bains, WC, hall avec placard, la jouissance exclusive d'un balcon,

Et les cent soixante-quatorze /dix millièmes (174 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro seize (16) :

Immeuble A, au 3ème étage, appartement de type T3, référencé A304, 1ère porte à droite en sortant de l'ascenseur et comprenant: séjour/cuisine avec placard, chambre simple, chambre avec placard, salle de bains, WC, la jouissance exclusive d'un balcon,

Et les cent trente-quatre /dix millièmes (134 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro dix-sept (17) :

Immeuble A, au 4ème étage, appartement de type T4, référencé A401, 1ère porte à gauche en sortant de l'ascenseur et comprenant :séjour/cuisine, 2 chambres simples, chambre avec placard, salle de bains, WC, dégagement avec placard, la jouissance exclusive d'un balcon,

Et les cent quatre-vingt-douze /dix millièmes (192 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro dix-huit (18) :

Immeuble A, au 4ème étage, appartement de type T1, référencé A402, porte en face de l'ascenseur et comprenant :espace de vie avec placard, salle de bains/WC, la jouissance exclusive d'un balcon,

Et les soixante-six /dix millièmes (66 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro dix-neuf (19) :

Immeuble A, au 4ème étage, appartement de type T4, référencé A403, porte au fond du couloir, à droite en sortant de l'ascenseur et comprenant :séjour/cuisine, chambre simple, 2 chambres avec placard, buanderie, salle de bains, WC, hall avec placard, la jouissance exclusive d'un balcon,

Et les cent quatre-vingts /dix millièmes (180 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro vingt (20) :

Immeuble A, au 4ème étage, appartement de type T3, référencé A404, 1ère porte à droite en sortant de l'ascenseur et comprenant :séjour/cuisine avec placard, chambre simple, chambre avec placard, salle de bains, WC, la jouissance exclusive d'un balcon,

Et les cent trente-neuf /dix millièmes (139 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro vingt et un (21) :

Immeuble A, au 5ème étage, appartement de type T5, référencé A501, porte à droite en sortant de l'ascenseur et comprenant :séjour/cuisine, chambre simple, 2 chambres avec placard, chambre avec salle d'eau, salle de bains, WC, hall, la jouissance exclusive d'une terrasse, d'un cellier,

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

DANS LE BÂTIMENT C

Lot numéro vingt-deux (22) :

Immeuble C, au rez-de-chaussée, appartement de type T3, référencé C001, porte en face au fond du couloir, à gauche en entrant dans l'immeuble et comprenant :séjour/cuisine avec placard, 2 chambres simples, salle de bains, WC, la jouissance exclusive d'une terrasse, d'un jardin,

Et les cent dix-sept /dix millièmes (117 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro vingt-trois (23) :

Immeuble C, au rez-de-chaussée, appartement de type T3, référencé C002, porte à droite au fond du couloir, à gauche en entrant dans l'immeuble et comprenant :séjour/cuisine, 2 chambres simples, salle de bains, WC, la jouissance exclusive d'une terrasse, d'un jardin,

Et les cent vingt /dix millièmes (120 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro vingt-quatre (24) :

Immeuble C, au rez-de-chaussée, appartement de type T3, référencé C003, porte à gauche au fond du couloir, à droite en entrant dans l'immeuble et comprenant :séjour/cuisine avec placard, chambre simple, chambre avec placard, salle de bains, WC, la jouissance exclusive d'une terrasse, d'un jardin,

Et les cent dix-neuf /dix millièmes (119 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro vingt-cinq (25) :

Immeuble C, au rez-de-chaussée, appartement de type T4, référencé C004, porte en face au fond du couloir, à droite en entrant dans l'immeuble et comprenant :séjour/cuisine, 2 chambres simples, chambre avec placard, buanderie, salle de bains, WC, hall avec placard, la jouissance exclusive de 2 terrasses, d'un jardin,

Et les cent cinquante-quatre /dix millièmes (154 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro vingt-six (26) :

Immeuble C, au rez-de-chaussée, appartement de type T1, référencé C005, 1ère porte à droite, à droite en entrant dans l'immeuble et comprenant :espace de vie, salle de bains/WC, la jouissance exclusive d'une terrasse, d'un jardin,

Et les cinquante et un /dix millièmes (51 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro vingt-sept (27) :

Immeuble C, au 1er étage, appartement de type T3, référencé C101, 2ème porte à gauche, à gauche en sortant de l'ascenseur et comprenant :séjour/cuisine avec placard, chambre simple, chambre avec placard, salle de bains, WC, la jouissance exclusive d'un balcon,

Et les cent vingt et un /dix millièmes (121 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro vingt-huit (28) :

Immeuble C, au 1er étage, appartement de type T4, référencé C102, porte au fond du couloir, à gauche en sortant de l'ascenseur et comprenant :séjour/cuisine, 2 chambres simples, chambre avec placard, buanderie, salle de bains, WC, hall avec placard, la jouissance exclusive de 2 balcons,

Et les cent cinquante-six /dix millièmes (156 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro vingt-neuf (29) :

Immeuble C, au 1er étage, appartement de type T2, référencé C103, porte à droite, à gauche en sortant de l'ascenseur et comprenant :séjour/cuisine, chambre simple, salle de bains/WC, la jouissance exclusive d'un balcon,

Et les soixante-dix-huit /dix millièmes (78 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro trente (30) :

Immeuble C, au 1er étage, appartement de type T2, référencé C104, porte en face, en sortant de l'ascenseur et comprenant :séjour/cuisine avec placard, chambre simple, salle de bains/WC, la jouissance exclusive d'un balcon,

Et les soixante-dix-neuf /dix millièmes (79 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro trente et un (31) :

Immeuble C, au 1er étage, appartement de type T3, référencé C105, porte au fond du couloir, à droite en sortant de l'ascenseur et comprenant :séjour/cuisine avec placard, 2 chambres simples, salle de bains, WC, la jouissance exclusive d'un balcon,

Et les cent seize /dix millièmes (116 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro trente-deux (32) :

Immeuble C, au 1er étage, appartement de type T4, référencé C106, 1ère porte à droite, à droite en sortant de l'ascenseur et comprenant :séjour/cuisine, 2 chambres simples, chambre avec placard, salle de bains, WC, hall avec deux placards, la jouissance exclusive d'un balcon,

Et les cent cinquante-neuf /dix millièmes (159 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro trente-trois (33) :

Immeuble C, au 2ème étage, appartement de type T3, référencé C201, 2ème porte à gauche, à gauche en sortant de l'ascenseur et comprenant :séjour/cuisine avec placard, chambre simple, chambre avec placard, salle de bains, WC, la jouissance exclusive d'un balcon,

Et les cent vingt-sept /dix millièmes (127 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro trente-quatre (34) :

Immeuble C, au 2ème étage, appartement de type T4, référencé C202, porte au fond du couloir, à gauche en sortant de l'ascenseur et comprenant :séjour/cuisine, 2 chambres simples, chambre avec placard, buanderie, salle de bains, WC, hall avec placard, la jouissance exclusive de 2 balcons,

Et les cent soixante-six /dix millièmes (166 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro trente-cinq (35) :

Immeuble C, au 2ème étage, appartement de type T2, référencé C203, porte à droite, à gauche en sortant de l'ascenseur et comprenant :séjour/cuisine, chambre simple, salle de bains/WC, la jouissance exclusive d'un balcon,

Et les quatre-vingt-trois /dix millièmes (83 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro trente-six (36) :

Immeuble C, au 2ème étage, appartement de type T2, référencé C204, porte en face, en sortant de l'ascenseur et comprenant :séjour/cuisine avec placard, chambre simple, salle de bains/WC, la jouissance exclusive d'un balcon,

Et les quatre-vingt-trois /dix millièmes (83 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro trente-sept (37) :

Immeuble C, au 2ème étage, appartement de type T3, référencé C205, porte au fond du couloir, à droite en sortant de l'ascenseur et comprenant :séjour/cuisine avec placard, 2 chambres simples, salle de bains, WC, la jouissance exclusive d'un balcon,

Et les cent vingt-trois /dix millièmes (123 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro trente-huit (38) :

Immeuble C, au 2ème étage, appartement de type T4, référencé C206, 1ère porte à droite, à droite en sortant de l'ascenseur et comprenant :séjour/cuisine, 2 chambres simples, chambre avec placard, salle de bains, WC, hall avec deux placards, la jouissance exclusive d'un balcon,

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

Lot numéro trente-neuf (39) :

Immeuble C, au 3ème étage, appartement de type T3, référencé C301, 2ème porte à gauche, à gauche en sortant de l'ascenseur et comprenant :séjour/cuisine avec placard, chambre simple, chambre avec placard, salle de bains, WC, la jouissance exclusive d'un balcon,

Et les cent trente-quatre /dix millièmes (134 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro quarante (40) :

Immeuble C, au 3ème étage, appartement de type T4, référencé C302, porte au fond du couloir, à gauche en sortant de l'ascenseur et comprenant :séjour/cuisine, 2 chambres simples, chambre avec placard, buanderie, salle de bains, WC, hall avec placard, la jouissance exclusive de 2 balcons,

Et les cent soixante-quatorze /dix millièmes (174 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro quarante et un (41) :

Immeuble C, au 3ème étage, appartement de type T2, référencé C303, porte à droite, à gauche en sortant de l'ascenseur et comprenant :séjour/cuisine, chambre simple, salle de bains/WC, la jouissance exclusive d'un balcon,

Et les quatre-vingt-six /dix millièmes (86 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro quarante-deux (42) :

Immeuble C, au 3ème étage, appartement de type T2, référencé C304, porte en face, en sortant de l'ascenseur et comprenant :séjour/cuisine avec placard, chambre simple, salle de bains/WC, la jouissance exclusive d'un balcon,

Et les quatre-vingt-sept /dix millièmes (87 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro quarante-trois (43) :

Immeuble C, au 3ème étage, appartement de type T3, référencé C305, porte au fond du couloir, à droite en sortant de l'ascenseur et comprenant :séjour/cuisine avec placard, 2 chambres simples, salle de bains, WC, la jouissance exclusive d'un balcon,

Et les cent vingt-neuf /dix millièmes (129 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro quarante-quatre (44) :

Immeuble C, au 3ème étage, appartement de type T4, référencé C306, 1ère porte à droite, à droite en sortant de l'ascenseur et comprenant :séjour/cuisine, 2 chambres simples, chambre avec placard, salle de bains, WC, hall avec deux placards, la jouissance exclusive d'un balcon,

Et les cent soixante-dix-huit /dix millièmes (178 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro quarante-cinq (45) :

Immeuble C, au 4ème étage, appartement de type T4, référencé C401, porte à gauche en sortant de l'ascenseur et comprenant :séjour/cuisine, 2 chambres simples, chambre avec placard, buanderie, salle de bains, WC, hall avec placard, la jouissance exclusive d'une terrasse,

Et les deux cent huit /dix millièmes (208 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro quarante-six (46) :

Immeuble C, au 4ème étage, appartement de type T3, référencé C402, porte en face, en sortant des escaliers et comprenant :séjour/cuisine, chambre simple, chambre avec placard, buanderie, salle de bains, WC, hall, la jouissance exclusive d'une terrasse,

Et les cent soixante-deux /dix millièmes (162 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro quarante-sept (47) :

Immeuble C, au 4ème étage, appartement de type T3, référencé C403 , porte à droite en sortant des escaliers et comprenant :séjour/cuisine, 2 chambres simples, salle de bains, WC, dégagement avec placard, la jouissance exclusive d'une terrasse,

Et les cent cinquante et un /dix millièmes (151 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

DANS LE BÂTIMENT D

Lot numéro quarante-huit (48) :

Immeuble D, au rez-de-chaussée, appartement de type T2, référencé D001, 1ère porte à gauche en entrant dans l'immeuble et comprenant :séjour/cuisine avec placard, chambre simple, salle de bains, WC, la jouissance exclusive d'une terrasse, d'un jardin, d'un jardin en talus,

Et les quatre-vingt-quatre /dix millièmes (84 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro quarante-neuf (49) :

Immeuble D, au rez-de-chaussée, appartement de type T1, référencé D002, 3ème porte à gauche en entrant dans l'immeuble et comprenant :espace de vie, salle de bains/WC, hall, la jouissance exclusive d'une terrasse, d'un jardin, d'un jardin en talus,

Et les cinquante et un /dix millièmes (51 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cinquante (50) :

Immeuble D, au rez-de-chaussée, appartement de type T3, référencé D003, porte de gauche en face en entrant dans l'immeuble et comprenant :séjour/cuisine, 2 chambres simples, salle de bains, WC, hall, la jouissance exclusive de 2 terrasses, d'un jardin, d'un jardin en talus,

Et les cent dix-sept /dix millièmes (117 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cinquante et un (51) :

Immeuble D, au rez-de-chaussée, appartement de type T2, référencé D004, porte de droite en face en entrant dans l'immeuble et comprenant :séjour/cuisine, chambre simple, salle de bains/WC, la jouissance exclusive d'une terrasse, d'un jardin, d'un jardin en talus,

Et les quatre-vingt-neuf /dix millièmes (89 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cinquante-deux (52) :

Immeuble D, au rez-de-chaussée, appartement de type T2, référencé D005, 2ème porte à droite en entrant dans l'immeuble et comprenant :séjour/cuisine, chambre simple, salle de bains/WC, la jouissance exclusive d'une terrasse,

Et les soixante-quatorze /dix millièmes (74 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cinquante-trois (53) :

Immeuble D, au rez-de-chaussée, appartement de type T2, référencé D006, 1ère porte à droite en entrant dans l'immeuble et comprenant :séjour/cuisine avec placard, chambre simple, salle de bains/WC, la jouissance exclusive d'une terrasse, d'un jardin,

Et les quatre-vingt-six /dix millièmes (86 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cinquante-quatre (54) :

Immeuble D, au 1er étage, appartement de type T1, référencé D101, 2ème porte à gauche, à gauche en sortant de l'ascenseur et comprenant :espace de vie, salle de bains/WC, hall, la jouissance exclusive d'un balcon,

Et les cinquante et un /dix millièmes (51 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cinquante-cinq (55) :

Immeuble D, au 1er étage, appartement de type T3, référencé D102, 3ème porte à gauche, à gauche en sortant de l'ascenseur et comprenant :séjour/cuisine, 2 chambres simples, salle de bains, WC, hall, la jouissance exclusive de 2 balcons,

Et les cent seize /dix millièmes (116 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cinquante-six (56) :

Immeuble D, au 1er étage, appartement de type T2, référencé D103, 4ème porte à gauche, à gauche en sortant de l'ascenseur et comprenant :séjour/cuisine, chambre simple, salle de bains/WC, la jouissance exclusive d'un balcon,

Et les quatre-vingt-huit /dix millièmes (88 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cinquante-sept (57) :

Immeuble D, au 1er étage, appartement de type T2, référencé D104, porte à droite, à gauche en sortant de l'ascenseur et comprenant :séjour/cuisine, chambre simple, salle de bains/WC, la jouissance exclusive d'un balcon,

Et les soixante-dix-huit /dix millièmes (78 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cinquante-huit (58) :

Immeuble D, au 1er étage, appartement de type T3, référencé D105, porte en face en sortant de l'ascenseur et comprenant :séjour/cuisine avec placard, chambre simple, chambre avec placard, salle de bains, WC, dégagement, la jouissance exclusive d'un balcon,

Et les cent vingt /dix millièmes (120 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cinquante-neuf (59) :

Immeuble D, au 1er étage, appartement de type T3, référencé D106, 2ème porte à droite, à droite en sortant de l'ascenseur et comprenant :séjour/cuisine, 2 chambres avec placard, salle de bains, WC, hall, la jouissance exclusive d'un balcon,

Et les cent seize /dix millièmes (116 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro soixante (60) :

Immeuble D, au 1er étage, appartement de type T2, référencé D107, 1ère porte à droite, à droite en sortant de l'ascenseur et comprenant :séjour/cuisine avec placard, chambre simple, salle de bains, WC, la jouissance exclusive d'un balcon,

Et les quatre-vingt-cinq /dix millièmes (85 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro soixante et un (61) :

Immeuble D, au 2ème étage, appartement de type T1, référencé D201, 2ème porte à gauche, à gauche en sortant de l'ascenseur et comprenant :espace de vie, salle de bains/WC, hall, la jouissance exclusive d'un balcon,

Et les cinquante-quatre /dix millièmes (54 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro soixante-deux (62) :

Immeuble D, au 2ème étage, appartement de type T3, référencé D202, 3ème porte à gauche, à gauche en sortant de l'ascenseur et comprenant :séjour/cuisine, 2 chambres simples, salle de bains, WC, hall, la jouissance exclusive de 2 balcons,

Et les cent vingt-quatre /dix millièmes (124 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro soixante-trois (63) :

Immeuble D, au 2ème étage, appartement de type T2, référencé D203, 4ème porte à gauche, à gauche en sortant de l'ascenseur et comprenant :séjour/cuisine, chambre simple, salle de bains/WC, la jouissance exclusive d'un balcon,

Et les quatre-vingt-quatorze /dix millièmes (94 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro soixante-quatre (64) :

Immeuble D, au 2ème étage, appartement de type T2, référencé D204, porte à droite, à gauche en sortant de l'ascenseur et comprenant :séjour/cuisine, chambre simple, salle de bains/WC, la jouissance exclusive d'un balcon,

Et les quatre-vingt-quatre /dix millièmes (84 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro soixante-cinq (65) :

Immeuble D, au 2ème étage, appartement de type T3, référencé D205, porte en face en sortant de l'ascenseur et comprenant :séjour/cuisine avec placard, chambre simple, chambre avec placard, salle de bains, WC, dégagement, la jouissance exclusive d'un balcon,

Et les cent vingt-huit /dix millièmes (128 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro soixante-six (66) :

Immeuble D, au 2ème étage, appartement de type T3, référencé D206, 2ème porte à droite, à droite en sortant de l'ascenseur et comprenant :séjour/cuisine, chambre simple, chambre avec placard, salle de bains, WC, hall, la jouissance exclusive d'un balcon,

Et les cent vingt-quatre /dix millièmes (124 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro soixante-sept (67) :

Immeuble D, au 2ème étage, appartement de type T2, référencé D207, 1ère porte à droite, à droite en sortant de l'ascenseur et comprenant :séjour/cuisine avec placard, chambre simple, salle de bains, WC, la jouissance exclusive d'un balcon,

Et les quatre-vingt-dix /dix millièmes (90 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro soixante-huit (68) :

Immeuble D, au 3ème étage, appartement de type T1, référencé D301, 2ème porte à gauche, à gauche en sortant de l'ascenseur et comprenant :espace de vie, salle de bains/WC, hall, la jouissance exclusive d'un balcon,

Et les cinquante-sept /dix millièmes (57 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro soixante-neuf (69) :

Immeuble D, au 3ème étage, appartement de type T3, référencé D302, 3ème porte à gauche, à gauche en sortant de l'ascenseur et comprenant :séjour/cuisine, 2 chambres simples, salle de bains, WC, hall, la jouissance exclusive de 2 balcons,

Et les cent trente /dix millièmes (130 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro soixante-dix (70) :

Immeuble D, au 3ème étage, appartement de type T2, référencé D303, 4ème porte à gauche, à gauche en sortant de l'ascenseur et comprenant :séjour/cuisine, chambre simple, salle de bains/WC, la jouissance exclusive d'un balcon,

Et les quatre-vingt-dix-neuf /dix millièmes (99 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro soixante et onze (71) :

Immeuble D, au 3ème étage, appartement de type T2, référencé D304, porte à droite, à gauche en sortant de l'ascenseur et comprenant :séjour/cuisine, chambre simple, salle de bains/WC, la jouissance exclusive d'un balcon,

Et les quatre-vingt-huit /dix millièmes (88 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro soixante-douze (72) :

Immeuble D, au 3ème étage, appartement de type T3, référencé D305, porte en face en sortant de l'ascenseur et comprenant :séjour/cuisine avec placard, chambre simple, chambre avec placard, salle de bains, WC, dégagement, la jouissance exclusive d'un balcon,

Et les cent trente-quatre /dix millièmes (134 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro soixante-treize (73) :

Immeuble D, au 3ème étage, appartement de type T3, référencé D306, 2ème porte à droite, à droite en sortant de l'ascenseur et comprenant :séjour/cuisine, chambre simple, chambre avec placard, salle de bains, WC, hall, la jouissance exclusive d'un balcon,

Et les cent trente /dix millièmes (130 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro soixante-quatorze (74) :

Immeuble D, au 3ème étage, appartement de type T2, référencé D307, 1ère porte à droite, à droite en sortant de l'ascenseur et comprenant :séjour/cuisine avec placard, chambre simple, salle de bains, WC, la jouissance exclusive d'un balcon,

Et les quatre-vingt-quinze /dix millièmes (95 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro soixante-quinze (75) :

Immeuble D, au 4ème étage, appartement de type T4, référencé D401, porte à droite au fond du couloir, à gauche en sortant de l'ascenseur et comprenant :séjour/cuisine, 3 chambres simples, salle de bains, WC, hall avec placard, dégagement avec placard, la jouissance exclusive de 2 terrasses,

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

Lot numéro soixante-seize (76) :

Immeuble D, au 4ème étage, appartement de type T2, référencé D402, porte en face, à gauche en sortant de l'ascenseur et comprenant :séjour/cuisine, chambre simple, salle de bains/WC, la jouissance exclusive d'une terrasse,

Et les quatre-vingt-dix-sept /dix millièmes (97 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro soixante-dix-sept (77) :

Immeuble D, au 4ème étage, appartement de type T4, référencé D403, porte à droite en sortant de l'ascenseur et comprenant :séjour/cuisine, 2 chambres simples, chambre avec placard, salle de bains, WC, hall, la jouissance exclusive d'une terrasse,

Et les cent quatre-vingt-sept /dix millièmes (187 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

DANS LE SOUS-SOL COMMUN AUX TROIS BÂTIMENTS

Lot numéro soixante-dix-huit (78) :

Au sous-sol, Garage, référencé 21

Et les dix /dix millièmes (10 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro soixante-dix-neuf (79) :

Au sous-sol, Garage, référencé 22

Et les dix /dix millièmes (10 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro quatre-vingts (80) :

Au sous-sol, Garage, référencé 23

Et les onze /dix millièmes (11 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro quatre-vingt-un (81) :

Au sous-sol, Garage, référencé 24

Et les treize /dix millièmes (13 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro quatre-vingt-deux (82) :

Au sous-sol, Garage, référencé 25

Et les dix /dix millièmes (10 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro quatre-vingt-trois (83) :

Au sous-sol, Garage, référencé 26

Et les dix /dix millièmes (10 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro quatre-vingt-quatre (84) :

Au sous-sol, Garage, référencé 30

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

Lot numéro quatre-vingt-cinq (85) :

Au sous-sol, Garage, référencé 31

Et les dix /dix millièmes (10 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro quatre-vingt-six (86) :

Au sous-sol, Garage, référencé 32

Et les quatorze /dix millièmes (14 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro quatre-vingt-sept (87) :

Au sous-sol, Garage, référencé 33

Et les quatorze /dix millièmes (14 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro quatre-vingt-huit (88) :

Au sous-sol, Garage, référencé 34

Et les dix /dix millièmes (10 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro quatre-vingt-neuf (89) :

Au sous-sol, Garage, référencé 35

Et les dix /dix millièmes (10 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro quatre-vingt-dix (90) :

Au sous-sol, Garage, référencé 36

Et les dix /dix millièmes (10 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro quatre-vingt-onze (91) :

Au sous-sol, Garage, référencé 37

Et les dix /dix millièmes (10 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro quatre-vingt-douze (92) :

Au sous-sol, Garage, référencé 38

Et les dix /dix millièmes (10 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro quatre-vingt-treize (93) :

Au sous-sol, Garage, référencé 45

Et les neuf /dix millièmes (9 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro quatre-vingt-quatorze (94) :

Au sous-sol, Garage, référencé 46

Et les dix /dix millièmes (10 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro quatre-vingtquinze (95) :

Au sous-sol, Garage, référencé 47

Et les dix /dix millièmes (10 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro quatre-vingt-seize (96) :

Au sous-sol, Garage, référencé 48

Et les dix /dix millièmes (10 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

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

Au sous-sol, Garage, référencé 49

Et les dix /dix millièmes (10 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

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

Au sous-sol, Garage, référencé 50

Et les dix /dix millièmes (10 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

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

Au sous-sol, Garage, référencé 51

Et les dix /dix millièmes (10 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cent (100) :

Au sous-sol, Garage, référencé 52

Et les dix /dix millièmes (10 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cent un (101) :

Au sous-sol, Garage, référencé 53
Et les dix /dix millièmes (10 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cent deux (102) :

Au sous-sol, Garage, référencé 54
Et les dix /dix millièmes (10 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cent trois (103) :

Au sous-sol, Garage, référencé 55
Et les dix /dix millièmes (10 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cent quatre (104) :

Au sous-sol, Garage, référencé 56
Et les dix /dix millièmes (10 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cent cinq (105) :

Au sous-sol, Garage, référencé 57
Et les dix /dix millièmes (10 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cent six (106) :

Au sous-sol, Garage, référencé 58
Et les dix /dix millièmes (10 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cent sept (107) :

Au sous-sol, Garage, référencé 59
Et les dix /dix millièmes (10 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cent huit (108) :

Au sous-sol, Garage, référencé 60
Et les quatorze /dix millièmes (14 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cent neuf (109) :

Au sous-sol, Garage, référencé 61
Et les dix /dix millièmes (10 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cent dix (110) :

Au sous-sol, Garage, référencé 62
Et les treize /dix millièmes (13 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cent onze (111) :

Au sous-sol, Garage, référencé 64
Et les neuf /dix millièmes (9 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cent douze (112) :

Au sous-sol, Garage, référencé 65
Et les neuf /dix millièmes (9 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cent treize (113) :

Au sous-sol, Garage, référencé 66
Et les onze /dix millièmes (11 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cent quatorze (114) :

Au sous-sol, Garage, référencé 67
Et les dix /dix millièmes (10 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cent quinze (115) :

Au sous-sol, Garage, référencé 68
Et les dix /dix millièmes (10 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cent seize (116) :

Au sous-sol, Garage, référencé 69
Et les dix /dix millièmes (10 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cent dix-sept (117) :

Au sous-sol, Garage, référencé 70
Et les onze /dix millièmes (11 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cent dix-huit (118) :

Au sous-sol, Garage, référencé 71
Et les douze /dix millièmes (12 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cent dix-neuf (119) :

Au sous-sol, Garage, référencé 73
Et les dix /dix millièmes (10 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cent vingt (120) :

Au sous-sol, Garage, référencé 74
Et les dix /dix millièmes (10 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cent vingt et un (121) :

Au sous-sol, Garage, référencé 75
Et les dix /dix millièmes (10 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cent vingt-deux (122) :

Au sous-sol, Garage, référencé 76
Et les dix /dix millièmes (10 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cent vingt-trois (123) :

Au sous-sol, Garage, référencé 77
Et les dix /dix millièmes (10 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cent vingt-quatre (124) :

Au sous-sol, Garage, référencé 78
Et les dix /dix millièmes (10 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cent vingt-cinq (125) :

Au sous-sol, Garage, référencé 79
Et les dix /dix millièmes (10 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cent vingt-six (126) :

Au sous-sol, Garage, référencé 81
Et les treize /dix millièmes (13 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cent vingt-sept (127) :

Au sous-sol, Garage, référencé 82
Et les treize /dix millièmes (13 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cent vingt-huit (128) :

Au sous-sol, Garage, référencé 83
Et les dix /dix millièmes (10 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cent vingt-neuf (129) :

Au sous-sol, Garage, référencé 84
Et les dix /dix millièmes (10 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cent trente (130) :

Au sous-sol, Garage, référencé 85
Et les dix /dix millièmes (10 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cent trente et un (131) :

Au sous-sol, Garage, référencé 89
Et les dix /dix millièmes (10 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cent trente-deux (132) :

Au sous-sol, Garage, référencé 90
Et les dix /dix millièmes (10 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cent trente-trois (133) :

Au sous-sol, Garage, référencé 91
Et les dix /dix millièmes (10 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cent trente-quatre (134) :

Au sous-sol, Garage, référencé 92
Et les dix /dix millièmes (10 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cent trente-cinq (135) :

Au sous-sol, Garage, référencé 93
Et les dix /dix millièmes (10 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cent trente-six (136) :

Au sous-sol, Garage, référencé 96
Et les dix /dix millièmes (10 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cent trente-sept (137) :

Au sous-sol, Garage, référencé 97
Et les dix /dix millièmes (10 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cent trente-huit (138) :

Au sous-sol, Garage, référencé 98
Et les dix /dix millièmes (10 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cent trente-neuf (139) :

Au sous-sol, Garage, référencé 99
Et les dix /dix millièmes (10 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cent quarante (140) :

Au sous-sol, Garage double, référencé 100
Et les vingt-deux /dix millièmes (22 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cent quarante et un (141) :

Au sous-sol, Garage, référencé 101
Et les dix /dix millièmes (10 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cent quarante-deux (142) :

Au sous-sol, Garage, référencé 102
Et les dix /dix millièmes (10 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cent quarante-trois (143) :

Au sous-sol, Garage, référencé 105
Et les dix /dix millièmes (10 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cent quarante-quatre (144) :

Au sous-sol, Garage, référencé 106
Et les dix /dix millièmes (10 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cent quarante-cinq (145) :

Au sous-sol, Garage, référencé 107
Et les dix /dix millièmes (10 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cent quarante-six (146) :

Au sous-sol, Garage, référencé 113
Et les dix /dix millièmes (10 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cent quarante-sept (147) :

Au sous-sol, Garage, référencé 114
Et les dix /dix millièmes (10 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cent quarante-huit (148) :

Au sous-sol, Garage, référencé 115
Et les dix /dix millièmes (10 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cent quarante-neuf (149) :

Au sous-sol, Garage, référencé 116
Et les dix /dix millièmes (10 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cent cinquante (150) :

Au sous-sol, Garage, référencé 117
Et les dix /dix millièmes (10 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cent cinquante et un (151) :

Au sous-sol, Garage, référencé 118
 Et les dix /dix millièmes (10 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cent cinquante-deux (152) :

Au sous-sol, Garage, référencé 119

Et les quatorze /dix millièmes (14 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

RESUME DE L'ETAT DESCRIPTIF

L'état descriptif qui précède est résumé dans le tableau récapitulatif établi ci-après.

TABLEAU RECAPITULATIF

N° des lots	Etage	Nature du lot	Quote-parts
Dans le Bâtiment A			
1	0,0	Un appartement	86 / 10000
2	0,0	Un appartement	61 / 10000
3	0,0	Un appartement	154 / 10000
4	0,0	Un appartement	101 / 10000
5	1,0	Un appartement	168 / 10000
6	1,0	Un appartement	58 / 10000
7	1,0	Un appartement	156 / 10000
8	1,0	Un appartement	120 / 10000
9	2,0	Un appartement	178 / 10000
10	2,0	Un appartement	61 / 10000
11	2,0	Un appartement	166 / 10000
12	2,0	Un appartement	128 / 10000
13	3,0	Un appartement	186 / 10000
14	3,0	Un appartement	64 / 10000
15	3,0	Un appartement	174 / 10000
16	3,0	Un appartement	134 / 10000
17	4,0	Un appartement	192 / 10000
18	4,0	Un appartement	66 / 10000
19	4,0	Un appartement	180 / 10000
20	4,0	Un appartement	139 / 10000
21	5,0	Un appartement	246 / 10000
Dans le Bâtiment C			
22	0,0	Un appartement	117 / 10000
23	0,0	Un appartement	120 / 10000
24	0,0	Un appartement	119 / 10000
25	0,0	Un appartement	154 / 10000
26	0,0	Un appartement	51 / 10000
27	1,0	Un appartement	121 / 10000
28	1,0	Un appartement	156 / 10000
29	1,0	Un appartement	78 / 10000
30	1,0	Un appartement	79 / 10000
31	1,0	Un appartement	116 / 10000
32	1,0	Un appartement	159 / 10000
33	2,0	Un appartement	127 / 10000
34	2,0	Un appartement	166 / 10000
35	2,0	Un appartement	83 / 10000
36	2,0	Un appartement	83 / 10000

37	2,0	Un appartement	123 / 10000
38	2,0	Un appartement	169 / 10000
39	3,0	Un appartement	134 / 10000
40	3,0	Un appartement	174 / 10000
41	3,0	Un appartement	86 / 10000
42	3,0	Un appartement	87 / 10000
43	3,0	Un appartement	129 / 10000
44	3,0	Un appartement	177 / 10000
45	4,0	Un appartement	207 / 10000
46	4,0	Un appartement	162 / 10000
47	4,0	Un appartement	151 / 10000
Dans le Bâtiment D			
48	0,0	Un appartement	84 / 10000
49	0,0	Un appartement	51 / 10000
50	0,0	Un appartement	117 / 10000
51	0,0	Un appartement	89 / 10000
52	0,0	Un appartement	74 / 10000
53	0,0	Un appartement	86 / 10000
54	1,0	Un appartement	51 / 10000
55	1,0	Un appartement	116 / 10000
56	1,0	Un appartement	88 / 10000
57	1,0	Un appartement	78 / 10000
58	1,0	Un appartement	120 / 10000
59	1,0	Un appartement	116 / 10000
60	1,0	Un appartement	85 / 10000
61	2,0	Un appartement	54 / 10000
62	2,0	Un appartement	124 / 10000
63	2,0	Un appartement	94 / 10000
64	2,0	Un appartement	84 / 10000
65	2,0	Un appartement	128 / 10000
66	2,0	Un appartement	124 / 10000
67	2,0	Un appartement	90 / 10000
68	3,0	Un appartement	57 / 10000
69	3,0	Un appartement	130 / 10000
70	3,0	Un appartement	99 / 10000
71	3,0	Un appartement	88 / 10000
72	3,0	Un appartement	134 / 10000
73	3,0	Un appartement	130 / 10000
74	3,0	Un appartement	95 / 10000
75	4,0	Un appartement	188 / 10000
76	4,0	Un appartement	97 / 10000
77	4,0	Un appartement	187 / 10000
Au sous-sol commun aux trois Bâtiments			
78	-1,0	Un garage	10 / 10000
79	-1,0	Un garage	10 / 10000
80	-1,0	Un garage	11 / 10000
81	-1,0	Un garage	13 / 10000
82	-1,0	Un garage	11 / 10000
83	-1,0	Un garage	11 / 10000
84	-1,0	Un garage	12 / 10000
85	-1,0	Un garage	10 / 10000
86	-1,0	Un garage	14 / 10000
87	-1,0	Un garage	14 / 10000
88	-1,0	Un garage	10 / 10000
89	-1,0	Un garage	10 / 10000
90	-1,0	Un garage	10 / 10000
91	-1,0	Un garage	10 / 10000

92	-1,0	Un garage	10 / 10000
93	-1,0	Un garage	9 / 10000
94	-1,0	Un garage	10 / 10000
95	-1,0	Un garage	10 / 10000
96	-1,0	Un garage	10 / 10000
97	-1,0	Un garage	10 / 10000
98	-1,0	Un garage	10 / 10000
99	-1,0	Un garage	10 / 10000
100	-1,0	Un garage	10 / 10000
101	-1,0	Un garage	10 / 10000
102	-1,0	Un garage	10 / 10000
103	-1,0	Un garage	10 / 10000
104	-1,0	Un garage	10 / 10000
105	-1,0	Un garage	10 / 10000
106	-1,0	Un garage	10 / 10000
107	-1,0	Un garage	10 / 10000
108	-1,0	Un garage	14 / 10000
109	-1,0	Un garage	10 / 10000
110	-1,0	Un garage	13 / 10000
111	-1,0	Un garage	9 / 10000
112	-1,0	Un garage	9 / 10000
113	-1,0	Un garage	11 / 10000
114	-1,0	Un garage	10 / 10000
115	-1,0	Un garage	10 / 10000
116	-1,0	Un garage	10 / 10000
117	-1,0	Un garage	11 / 10000
118	-1,0	Un garage	12 / 10000
119	-1,0	Un garage	10 / 10000
120	-1,0	Un garage	10 / 10000
121	-1,0	Un garage	10 / 10000
122	-1,0	Un garage	10 / 10000
123	-1,0	Un garage	10 / 10000
124	-1,0	Un garage	10 / 10000
125	-1,0	Un garage	10 / 10000
126	-1,0	Un garage	13 / 10000
127	-1,0	Un garage	13 / 10000
128	-1,0	Un garage	10 / 10000
129	-1,0	Un garage	10 / 10000
130	-1,0	Un garage	10 / 10000
131	-1,0	Un garage	10 / 10000
132	-1,0	Un garage	10 / 10000
133	-1,0	Un garage	10 / 10000
134	-1,0	Un garage	10 / 10000
135	-1,0	Un garage	10 / 10000
136	-1,0	Un garage	10 / 10000
137	-1,0	Un garage	10 / 10000
138	-1,0	Un garage	10 / 10000
139	-1,0	Un garage	10 / 10000
140	-1,0	Un garage	22 / 10000
141	-1,0	Un garage	10 / 10000
142	-1,0	Un garage	10 / 10000
143	-1,0	Un garage	10 / 10000
144	-1,0	Un garage	10 / 10000
145	-1,0	Un garage	10 / 10000
146	-1,0	Un garage	10 / 10000
147	-1,0	Un garage	10 / 10000
148	-1,0	Un garage	10 / 10000

149	-1,0	Un garage	10 / 10000
150	-1,0	Un garage	10 / 10000
151	-1,0	Un garage	10 / 10000
152	-1,0	Un garage	14 / 10000

EFFET RELATIF

Acquisition suivant acte reçu par Maître BARTHELET, notaire à SAINT PRIEST le 27 octobre 2016 en cours de publication au service de la publicité foncière de LYON 3ème.

CHAPITRE III - DISTINCTION ENTRE "PARTIES COMMUNES" ET "PARTIES PRIVATIVES" -

SECTION I - DEFINITION DES PARTIES COMMUNES

Constituent des parties communes, les parties de chacun des bâtiments de l'**ENSEMBLE IMMOBILIER** affectées à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires ou de plusieurs d'entre eux de chacun desdits bâtiments ; elles sont réparties différemment entre les copropriétaires, selon qu'elles font l'objet d'un usage commun à l'ensemble des copropriétaires de l'**ENSEMBLE IMMOBILIER** ou qu'elles sont affectées à l'usage de certains d'entre eux d'après la situation des bâtiments ou 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 des bâtiments de l'**ENSEMBLE IMMOBILIER**, et des "parties communes spéciales" dont la propriété indivise est répartie entre certains lots seulement ou certains bâtiments.

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.

Parties communes générales

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

- La totalité du sol bâti et non bâti de l'**ENSEMBLE IMMOBILIER**.
- Les combles,
- Les espaces verts, clôtures, haies et murs séparatifs en tant qu'ils dépendent de la copropriété.
- Les passages et voies de circulations pour piétons, lorsqu'ils présentent une utilité pour tous les occupants de l'**ENSEMBLE IMMOBILIER**.
- Les canalisations, gaines, conduits, prises d'air et réseaux de toutes natures, y compris les conduits de fumée et cheminées, avec leurs accessoires tels que coffres et gaines, têtes et souches de cheminées.

Parties communes spéciales

Les parties communes spéciales sont celles qui sont affectées à l'usage ou à l'utilité d'un ou plusieurs bâtiments ou locaux privatifs de bâtiments ou de l'un ou plusieurs d'entre eux, sans pour autant l'être à l'usage de tous.

Il en est notamment ainsi pour chaque bâtiment, sans que cette énonciation soit nécessairement limitative :

- Les entrées, rampe d'accès et de sortie des garages et s'il y a lieu, leurs systèmes de fermetures, appareillages et accessoires, les aires de circulation des garages.

- Les fondations, les éléments porteurs concourant à la stabilité ou à la solidité propres à chaque bâtiment : notamment les piliers et poteaux de soutien, les éléments horizontaux de charpente.
 - Les planchers à l'exclusion des revêtements des sols et des plafonds des parties privatives.
 - Les éléments qui assurent le clos, le couvert et l'étanchéité à l'exclusion des revêtements intérieurs, des fenêtres et des portes des parties privatives ; les murs porteurs ou non, les couvertures et les charpentes ; toutes les terrasses accessibles ou non accessibles même si elles sont affectées à l'usage exclusif d'un seul copropriétaire.
 - Le hall et la cage d'escalier et d'ascenseur, ainsi que tous éléments d'équipement et d'ornementation s'y rapportant. En cas de pluralité de halls et de cages d'escalier et d'ascenseur il y aura lieu d'effectuer une clé de répartition.
 - Les fenêtres et châssis éclairant les escaliers, couloirs et autres parties communes mêmes spéciales, dès lors qu'ils prennent jour sur les façades ou la toiture, les portes d'entrée du bâtiment et du sous-sol, les portes donnant accès aux dégagements et locaux communs.
 - Les jardins ou espaces intérieurs autres que privatifs avec leurs plantations et leurs équipements, lorsqu'il en existe.
 - Les emplacements de parkings avec leur voirie et dégagements.
 - Les antennes collectives de télévision ou de tous procédés de réception audiovisuels et leurs câbles de distribution, sauf si elles bénéficient à tous les lots.
 - Les installations de chauffage central et de fournitures d'eau chaude ainsi que leurs accessoires tels que chaufferie, cuves à combustibles, canalisations d'eau, circuits électriques, lorsqu'il en existe, à l'exclusion des radiateurs et des canalisations se trouvant à l'intérieur de chaque local privatif et le desservant exclusivement, ainsi qu'à l'exclusion des éléments se rattachant à l'installation d'eau chaude se trouvant à l'intérieur de chaque local privatif et affectés à son service exclusif.
 - Les revêtements, ornementations, décorations et éléments extérieurs des façades y compris les balcons, loggias et assimilés, leur carrelage, les barres d'appui des fenêtres, les garde-corps et les balustrades des balcons et des patios, même si ceux-ci sont affectés à l'usage exclusif d'un seul copropriétaire.
 - Les accessoires de ces "parties communes spéciales", leurs parties vitrées et mobiles, tels que les fenêtres, lucarnes et lanterneaux éclairant celles-ci, s'il en existe, les passages, escaliers et couloirs communs à certains lots ou à certains locaux privatifs mais non à tous, leurs éléments d'équipement : installations d'éclairage, glaces, tapis, paillassons, autres que ceux des paliers d'entrée des locaux privatifs, les objets mobiliers, outillages, ustensiles et fournitures affectés au service de certains locaux mais non de tous.
 - les jardins potagers qui devront être uniquement à cet usage répartis comme suit : 1 jardin en toiture du bâtiment A et réservé uniquement aux propriétaires et occupants de ce dit bâtiment
- 2 jardins en RDC des bâtiments C et D réservés uniquement aux propriétaires et occupants des bâtiments C et D.

MODALITES DE CALCUL DES TANTIEMES DE COPROPRIETE

Il est ci-après littéralement retranscrit la méthode de calcul retenue par le géomètre expert AGATE – 1 cours de la République – 69100 VILLEURBANNE dans son état descriptif de division en date du 18 novembre 2016, dont une copie est demeurée annexée aux présentes après mention.

Cet état descriptif de division comprend entre autre les différentes répartitions des charges de copropriété, présentées sous la forme de « tableaux de synthèse ».

Les éléments pris en considération pour le calcul des tantièmes de copropriété sont la superficie, la consistance et la situation des lots, sans égard à leur utilisation.

La méthode de calcul consiste à pondérer la surface de chaque lot et de leurs annexes avec les coefficients indiqués ci-dessous :

Coefficients nature du local

Logement :	1.00
Balcon : les 20 premiers m ²	0,20
les m ² compris entre 20 et 40	0,10
les m ² suivants	0,02
Terrasse : les 20 premiers m ²	0,25
les m ² compris entre 20 et 40	0,10
les m ² suivants	0,02
Jardin : les 20 premiers m ²	0,10
les m ² suivants	0,02
Jardin en talus :	0,02
Cellier :	0,40
Garage :	0,40

Coefficients de niveaux

Appartement au RDC	:	coefficient de 0.90
Appartement au R+1	:	coefficient de 0.95
Appartement au R+2	:	coefficient de 1.00
Appartement au R+3	:	coefficient de 1.05
Appartement au R+4	:	coefficient de 1.08
Appartement au R+5	:	coefficient de 1.11

Coefficient d'exposition

Les coefficients d'exposition varient de 1.00 à 1.05.

MODALITÉS DE CALCUL DE RÉPARTITION DES CHARGES

Charges communes générales

Ces charges sont intitulées « Communes générales» dans les tableaux de synthèse.

Elles comprennent les frais relatifs à la conservation, à l'entretien, la maintenance, le nettoyage et à l'administration des parties communes générales, dont notamment le gros œuvre, les façades et les toitures des bâtiments. Elles comprennent également les frais relatifs à l'association syndicale, en particulier le gros œuvre de la rampe et la porte automatique du sous-sol, le bassin de rétention, le transformateur électrique, les logettes GRDF, les deux locaux 2 roues en surface, les espaces verts.

Le mode de calcul est identique à celui des tantièmes de copropriété.

Charge d'entretien de la chaudière

Cette charge est intitulée « Chaudière » dans les tableaux de synthèse.

Elle comprend notamment les frais relatifs à l'entretien de la chaudière commune et des panneaux solaires de l'association syndicale.

Chaque logement participe à cette charge, en fonction de sa surface habitable.

Charge d'entretien des montées

Ces charges sont intitulées « Montée A », « Montée C », « Montée D », dans les tableaux de synthèse.

Elles concernent notamment l'entretien des halls d'entrées, des montées et des VMC par bâtiment, ainsi que les frais relatifs à l'entretien et au fonctionnement des jardins collectifs par bâtiments et les consommations de chauffage indiquées par les sous-compteurs de chaque bâtiment.

Chaque logement participe à cette charge, pour son bâtiment, en fonction de sa surface habitable.

Un coefficient majorateur de 2.5 sera appliquée aux lots à usage professionnel destinés à recevoir du public.

Charges d'ascenseur

Ces charges sont intitulées « Ascenseur A », « Ascenseur C », « Ascenseur D », dans les tableaux de synthèse.

Les appartements des bâtiments C et D participent à l'entretien de l'ascenseur de leur bâtiment en fonction de leur surface sans les annexes (terrasses, balcons) multipliée par un coefficient de niveau :

Appartements au RDC :	coefficient de 0.05
Appartements au 1 ^{er} étage :	coefficient de 1.00
Appartements au 2 ^{ème} étage :	coefficient de 1.17
Appartements au 3 ^{ème} étage :	coefficient de 1.34
Appartements au 4 ^{ème} étage :	coefficient de 1.51

En raison notamment de la présence de jardins partagés en toiture terrasse du bâtiment A, les appartements du bâtiment A participent à l'entretien de l'ascenseur de leur bâtiment en fonction de leur surface sans les annexes (terrasses, balcons) multipliée par un coefficient de niveau :

Appartements au RDC :	coefficient de 0.10
Appartements au 1 ^{er} étage :	coefficient de 1.00
Appartements au 2 ^{ème} étage :	coefficient de 1.15
Appartements au 3 ^{ème} étage :	coefficient de 1.30
Appartements au 4 ^{ème} étage :	coefficient de 1.45
Appartements au 5 ^{ème} étage :	coefficient de 1.60

Un coefficient majorateur de 2.5 sera appliquée aux lots à usage professionnel destinés à recevoir du public.

Les garages participent à l'entretien de l'ascenseur de chaque bâtiment en fonction de leur surface multipliée par un coefficient de 0.07.

Charge d'entretien des espaces verts

Cette charge est intitulée « espaces verts » dans les tableaux de synthèse.

Elle comprend notamment les frais d'entretien de l'ensemble des espaces verts de la copropriété, y compris les haies en jouissance exclusive à certains lots du rez-de-chaussée ; les frais d'entretien des éventuels systèmes d'arrosage.

Chaque logement participe à cette charge en fonction de sa surface pondérée multipliée par un coefficient:

Appartement sans jardin	:	1.00
Appartement avec jardin	:	1 + surfaces espaces extérieurs / 200

Charge « signalétique »

Cette charge est intitulée « signalétique » dans les tableaux de synthèse.

Elle comprend notamment les frais relatifs à l'entretien des visiophones, boîtes aux lettres et portes.

Chaque logement participe à cette charge, à part égale.

Charge d'entretien du sous-sol

Cette charge est intitulée « Sous-sol » dans les tableaux de synthèse. Elle comprend notamment l'entretien de la partie roulante utilisée par les véhicules, les frais relatifs à l'éclairage, à l'entretien du portail automatique et à l'entretien divers (nettoyage, serrurerie...).

Chaque garage participe à cette charge en fonction de ses tantièmes généraux.

Comme il est indiqué ci-dessus ces différents tableaux de synthèse sont demeurés annexés aux présentes après mention dans l'état descriptif de division établi par le géomètre.

SECTION II - DEFINITION DES PARTIES PRIVATIVES

Les parties privatives sont constituées par les locaux, espaces, et éléments qui sont compris dans un local privatif d'un bâtiment et, comme tels, sont affectés à l'usage exclusif et particulier de son occupant.

Elles comprennent notamment, sans que cette énonciation soit limitative :

- Les carrelages, dalles, revêtements de sols, à l'exception de ceux des balcons, loggias et terrasses affectés à usage privatif.
- Les plafonds et les parquets, y compris les aires, formes, lambourdes et lattis.
- Les cloisons intérieures avec leurs portes.
- Les portes palières, les fenêtres, les persiennes, volets ou stores ainsi que leurs accessoires et, d'une façon générale, les ouvertures et vues des locaux privatifs.
- Les enduits intérieurs des murs et des cloisons, quels qu'ils soient.
- Les canalisations intérieures et raccordements particuliers, les appareillages, robinetteries et accessoires qui en dépendent.
- Les parties ornementales de la cheminée consistant en l'encadrement et le dessus de celle-ci, les coffres et les faux coffres s'il en existe.
- Les installations sanitaires des salles d'eau, des cabinets de toilette et des water-closets.
- Les installations des cuisines.
- Les installations individuelles de chauffage et d'eau chaude pouvant exister à l'intérieur d'un local privatif.
- 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.
- 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 cloisons intérieures sont en mitoyenneté lorsqu'elles ne sont pas porteuses.

DEUXIEME PARTIE

DROITS ET OBLIGATIONS DES COPROPRIETAIRES

CHAPITRE IV - CONDITIONS D'USAGE DES PARTIES PRIVATIVES ET DES PARTIES COMMUNES

SECTION I - GENERALITES

Chaque copropriétaire sera responsable, à l'égard du syndicat, qu'il soit principal ou secondaire, 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 dégagée sa propre responsabilité.

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

La responsabilité du syndicat secondaire du bâtiment 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'entièvre responsabilité de la surveillance de ses biens.

SECTION II - USAGE DES "PARTIES PRIVATIVES"

1°/ - GENERALITES

Chacun des copropriétaires aura le droit de jouir et d'user raisonnablement des parties du bâtiment et de l'**ENSEMBLE IMMOBILIER** dont il aura l'usage exclusif, à la condition de ne pas nuire aux droits des autres copropriétaires, le tout conformément à leur destination.

De façon générale, il ne devra rien être fait qui puisse porter atteinte à la destination, compromettre l'harmonie et la solidité du bâtiment, nuire à la sécurité ou à la tranquillité de ses occupants ou de ceux des autres bâtiments.

Toutefois, si les circonstances l'exigent et à condition que l'affectation, la consistance ou la jouissance 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 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.

2°/ - DESTINATION - OCCUPATION

Les bâtiments de l'**ENSEMBLE IMMOBILIER** sont destinés à titre principal à l'habitation.

En outre, et sous réserve que les règlements le permettent, l'exercice des professions libérales à titre individuel ou sous forme sociétaire est autorisé, mais à condition que celles-ci ne causent aucun trouble de caractère exceptionnel par rapport à la destination desdits bâtiments.

Les appartements et les locaux devront être occupés par des personnes de bonne vie et moeurs.

La transformation des appartements en chambres meublées destinées à être louées à des personnes distinctes est interdite. Il en est ainsi notamment de l'organisation d'une pension de famille ou de l'exploitation d'un garni. Mais la location meublée d'un appartement en son entier est autorisée, de même que la location à titre accessoire d'une pièce d'un appartement.

Les emplacements de stationnement et parkings sont destinés exclusivement aux voitures de tourisme et il est interdit d'y remiser des camionnettes, des caravanes ou véhicules similaires, ainsi que tous matériaux ou marchandises.

La transformation d'un ou plusieurs emplacements en atelier de réparation est interdite.

Les copropriétaires auront toutefois, après approbation par l'assemblée générale dans les conditions de majorité de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965 ou éventuellement celle de l'article 25-1, la faculté de clore leurs emplacements de stationnement se trouvant exclusivement en sous-sol, s'il en existe, pour les transformer en boxes à l'exclusion des parkings extérieurs. Dans ce cas, les travaux devront être effectués sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble.

3°/ - HARMONIE ET ASPECT DES BATIMENTS

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.

Les copropriétaires dont les appartements disposent de balcons ou terrasses, pourront, sous réserve de l'autorisation préalable de l'assemblée des copropriétaire statuant dans les conditions de majorité de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965 ou celle de l'article 25-1, fermer ceux-ci pour les transformer en vérandas ou jardins d'hiver, mais seulement postérieurement à l'obtention du certificat de conformité de l'**IMMEUBLE** objet des présentes, et sous la condition toutefois d'en avoir reçu les autorisations de toutes administrations concernées et de l'assemblée générale et sous le contrôle et la surveillance de l'architecte de l'**IMMEUBLE** si besoin en est.

La pose de stores est autorisée, sous réserve que la teinte et la forme soient celles choisies par l'assemblée générale des copropriétaires, sur proposition de l'architecte de l'immeuble.

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'**ENSEMBLE IMMOBILIER**.

Les portes d'entrée des appartements de chacun des bâtiments 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.

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 ou inscription de publicité ne pourra être apposée à l'extérieur des parties privatives, notamment sur les fenêtres, baies, portes et fermetures particulières, sauf ce qui est dit ci-après au paragraphe 4° de la présente section et à la section III du présent chapitre.

III. - 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.

4°/ - PLAQUES PROFESSIONNELLES

Par dérogation aux dispositions qui précèdent, les propriétaires ou occupants exerçant des activités libérales à titre individuel ou sous forme sociétaire pourront apposer selon l'usage des plaques professionnelles sur les portes d'entrée de leurs locaux privatifs.

Ces plaques professionnelles devront être conforme à un modèle unique choisi par le syndic.

5°/ - 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'**ENSEMBLE IMMOBILIER** devront être soumis à l'autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires, statuant aux conditions de majorité de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965 ou éventuellement celle de l'article 25-1, et éventuellement celle de l'article 26 dans la mesure où les travaux touchent à la structure porteuse de l'immeuble.

En outre, chaque copropriétaire aura la possibilité de relier des lots contigus en créant des ouvertures sous le contrôle de l'architecte de l'**ENSEMBLE IMMOBILIER**. Si la paroi située entre les deux lots contigus constitue une partie commune, l'autorisation de l'assemblée générale statuant aux conditions sus-indiquées est indispensable ; si cette paroi n'est pas une partie commune, elle sera mitoyenne et en conséquence partie privative, le propriétaire des deux lots contigus pouvant donc librement procéder à son percement.

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

Article 25

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

a) Toute délégation du pouvoir de prendre l'une des décisions visées à l'article 24, ainsi que, lorsque le syndicat comporte au plus quinze lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces, toute délégation de pouvoir concernant la mise en application et le suivi des travaux et contrats financés dans le cadre du budget prévisionnel de charges. Dans ce dernier cas, les membres du conseil syndical doivent être couverts par une assurance de responsabilité civile ;

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

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

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

e) La modification de la répartition des charges visées à l'alinéa 1er de l'article 10 ci-dessus rendue nécessaire par un changement de l'usage d'une ou plusieurs parties privatives ;

f) A moins qu'ils ne relèvent de la majorité prévue par l'article 24, les travaux d'économies d'énergie ou de réduction des émissions de gaz à effet de serre. Ces travaux peuvent comprendre des travaux d'intérêt collectif réalisés sur les parties privatives et aux frais du copropriétaire du lot concerné, sauf dans le cas où ce dernier est en mesure de produire la preuve de la réalisation de travaux équivalents dans les dix années précédentes.

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

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

h) L'installation ou la modification d'une antenne collective ou d'un réseau de communications électroniques interne à l'immeuble dès lors qu'elle porte sur des parties communes ;

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

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

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

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

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

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

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

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.

Le présent article n'est pas applicable aux décisions mentionnées aux n et o de l'article 25.

Article 26

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

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

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

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

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

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

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.

6°/ - 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 effectués par un électricien professionnel et être signalés au syndicat des copropriétaires.

IV. - Les appareils de chauffage individuels devront être conformes à la réglementation administrative et leur utilisation compatible avec la conception technique des bâtiments. 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.

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.

7°/ - JOUSSANCE

Les occupants, quels qu'ils soient, des locaux privatifs, ne pourront porter en rien atteinte à la tranquillité des autres copropriétaires d'un même bâtiment ou d'un autre bâtiment.

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 privatifs, 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 privatifs.

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

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 chacun des bâtiments les concernant.

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 respectée.

Il est interdit 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.

8°/ - BALCONS - TERRASSES

Ce sont des parties communes à l'usage exclusif du propriétaire du ou des lots auxquels ils sont rattachés.

Les copropriétaires qui bénéficiaient de la jouissance exclusive de balcons, loggias, terrasses ou assimilés devront les maintenir en parfait état d'entretien, y compris les exutoires de balcons.

Ils ne pourront procéder à aucun aménagement ni décoration pouvant porter atteinte à l'aspect ou à l'harmonie du bâtiment et de l'**ENSEMBLE IMMOBILIER**.

Les copropriétaires seront responsables de tous les dommages tels que fissures, fuites, provoqués directement ou indirectement par leur fait ou par le fait des aménagements qu'ils pourraient apporter notamment plantations, jardins suspendus.

Il sera interdit de faire supporter aux dalles une charge supérieure à leur résistance déterminée par l'architecte de la copropriété dans le cahier des charges, en particulier par un apport de terre.

L'utilisation des balcons, loggias, terrasses ou assimilés ne devra causer aucun trouble anormal aux autres copropriétaires.

Les copropriétaires bénéficiant d'un balcon ou d'une terrasse ne pourront entreposer aucun objet dont le poids pourrait excéder la limite de charge autorisé (250kg/m²) répartie uniformément, ni perforez la terrasse ou le balcon et ce afin de ne pas compromettre sa solidité et son étanchéité.

En outre, il est formellement interdit de réaliser dans les balcons et terrasses et de manière générale dans l'ensemble de la copropriété, aucun grill, barbecue ou installation similaire fixe, ni d'en utiliser même de mobiles.

9°/ - JARDINS PRIVATIFS

Les copropriétaires qui bénéficieront de la jouissance exclusive de jardins privatifs devront maintenir constamment ceux-ci en parfait état d'entretien et de propreté. Toutefois l'entretien des jardins sera effectué par une société spécialisée mandatée par le syndic de copropriété.

Ils ne pourront les utiliser que comme jardins d'agrément à l'exclusion de tout autre usage.

Il est interdit de planter des arbres fruitiers et d'effectuer des plantations en pleine terre.

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

Plus particulièrement, il est formellement interdit de réaliser dans les jardins privatifs aucun grill, barbecue ou installation similaire fixe, ni d'en utiliser même de mobiles.

De même, sauf ceux qui existeraient à ce jour et qui pourront y être maintenus, il ne pourra être planté par les copropriétaires concernés aucun arbre à haute tige dans les parties sur dalle de ces jardins. En outre, dans les parties en pleine terre, il ne pourra en être planté sans l'autorisation préalable de l'assemblée des copropriétaires de l'**ENSEMBLE IMMOBILIER** statuant à la majorité requise.

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

Les haies pouvant séparer ces jardins privatifs, soit entre eux, soit d'avec des parties communes, ainsi que les jardins privatifs devront obligatoirement être entretenues et taillées par une entreprise qui sera mandatée par le syndic de copropriété. En effet l'entretien des haies et des jardins sera intégré dans les appels de charges de copropriété.

Ils devront faire procéder à leurs frais à l'élagage des arbres de trouvant sur leurs jardins privatifs aussi souvent que celle sera nécessaire compte tenu du type d'arbre, le tout de façon à ne pas priver les autres lots de la vue qu'ils sont en droit d'attendre eu égard à leur situation. Si les arbres existent avant la mise en copropriété, il y a lieu de les considérer comme des parties communes.

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

10°/ - DISPOSITIONS DIVERSES

A/ - 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 du bâtiment, même ceux qui desserviraient à ce titre exclusivement un autre local privatif ou un ou plusieurs autres bâtiments, 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 gouttières et tuyaux de descente, sans que cette liste soit limitative.

B/ - 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 du bâtiment et de l'**ENSEMBLE IMMOBILIER** ou aux droits des autres copropriétaires.

C/ - 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 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 III - USAGE DES "PARTIES COMMUNES"

1°/ - GENERALITES

Chacun des copropriétaires pourra user librement des parties communes, pour la jouissance de sa fraction divisée, 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 co-propriétaires devra respecter les réglementations intérieures propres à chacun des bâtiments 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 tant de son bâtiment que de l'**ENSEMBLE IMMOBILIER**, 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 son bâtiment et de l'**ENSEMBLE IMMOBILIER**.

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'ENSEMBLE IMMOBILIER

La conception et l'harmonie générale de chaque bâtiment et de l'**ENSEMBLE IMMOBILIER** 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'**ENSEMBLE IMMOBILIER** 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**, sont interdites et ce quelques soit leur emplacement.

4°/ - SERVICES COLLECTIFS ET ELEMENTS D'EQUIPEMENT

En fonction de l'organisation du service de chacun des bâtiments, 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 accidentnelles.

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 propriété.

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

6°/ - JARDINS POTAGERS

Il a été prévu dans la copropriété des jardins potagers.

-1 jardin en toiture du bâtiment A: réservé uniquement aux propriétaires et occupants de ce dit bâtiment

- 2 jardins en RDC des bâtiments C et D : réservés uniquement aux propriétaires et occupants des bâtiments C et D.

Ces jardins devront rester à vocation unique de potager.

Ces jardins potagers seront entretenus et animés par une entreprise spécialisée choisie et mandatée par l'association syndicale libre ASL BAHIA en charge des équipements communs aux deux copropriétés BAHIA 1 et BAHIA 2.

La SCCV BAHIA prendra en charge le coût de cet entretien et de cette animation pendant les 3 premières années suivant la livraison des biens et droits immobiliers

SECTION IV - DISPOSITIONS DIVERSES

1°/ - De façon générale, les copropriétaires devront respecter toutes les servitudes qui grèvent ou pourront grever leur bâtiment et l'**ENSEMBLE IMMOBILIER**, qu'elles soient d'origine conventionnelle ou légale, civile ou administrative.

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

2°/ - Les copropriétaires et occupants de l'**ENSEMBLE IMMOBILIER** devront observer et exécuter les règlements d'hygiène, de ville, de police, de voirie et en outre, d'une façon générale, tous les usages d'une maison bien tenue.

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 chacun des bâtiments et de l'**ENSEMBLE IMMOBILIER**, le syndic, après décision de l'assemblée des copropriétaires du bâtiment concerné, 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.

CHAPITRE V - CHARGES DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

SECTION I - CHARGES GENERALES A TOUS LES COPROPRIETAIRES

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 seront réparties entre tous les copropriétaires de l'ensemble immobilier en fonction des tantièmes attribués à chaque lot. Elles comprennent toutes les dépenses afférentes, directement ou indirectement, aux parties communes générales et notamment, sans que cette énonciation soit limitative :

I. - a) Les frais d'aménagement et d'entretien de l'ensemble immobilier, les frais d'entretien et de réfection des réseaux de distribution d'énergie quelle qu'elle soit, des réseaux d'égout et d'assainissement, à l'exclusion des raccordements et canalisations particulières à chacun des bâtiments.

b) Toutes les charges d'entretien et de réparation d'éléments de gros-œuvre et de second oeuvre, des parties communes générales telles que définies ci-dessus, y compris les frais de reconstruction.

c) Les frais d'entretien et de réfection des voies d'accès, des passages, allées et dégagements de circulation.

d) Les frais d'éclairage et d'alimentation en eau des parties communes générales.

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 conseil syndical et 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 seraient assujetties toutes les parties communes de l'ensemble immobilier.

2°/ -REPARTITION

Les charges communes ci-dessus définies seront réparties entre tous les copropriétaires du bâtiment au prorata de leur quote-part dans les millièmes de charges générales.

Toutefois, les copropriétaires qui agravaient les charges générales par leur fait ou celui de leurs ayants droit ou préposés ou locataire, supporterait la totalité des dépenses ainsi occasionnées.

SECTION II - CHARGES SPECIALES A CERTAINS DES COPROPRIETAIRES

A – CHARGES AFFERENTES A CHAQUE BATIMENT

1°/ - DEFINITION

Les charges afférentes à chaque bâtiment comprennent :

a) Les frais d'entretien, de réparation et de réfection des canalisations, gaines, conduites, branchements, constituent des charges communes spéciales à chaque bâtiment telles qu'elles sont définies ci-dessus.

b) Les frais de ravalement des façades, de nettoyage, de peinture des extérieurs, des fenêtres, de leurs fermetures et, s'il en existe, des garde-corps, balustrades et appuis extérieures de chaque lot privatif.

c) Les frais d'entretien, de réparation et de réfection des entrées, dégagements et locaux communs de chaque bâtiment.

d) Les frais relatifs au service particulier de chaque bâtiment tels que les frais d'éclairage, de chauffage, d'alimentation en eau des parties communes spéciales à chaque bâtiment. La location, la pose et l'entretien de compteurs particuliers à chaque bâtiment d'électricité, d'eau etc...Les primes d'assurances particulières s'il y a lieu. Et généralement les frais d'entretien, de réparation, de réfection des parties communes spéciales aux copropriétaires des lots composant chacun des bâtiments.

e) Les frais d'entretien du jardin potager rattaché à chaque bâtiment

2°/ -REPARTITION

Les charges ci-dessus définies seront réparties bâtiment par bâtiment entre les copropriétaires des lots composant chacun des bâtiments de l'ensemble immobilier, au prorata de leur quote-part dans les parties communes spéciales attachées à chacun desdits lots dans chaque bâtiment.

Toutefois, les copropriétaires qui agravaient les charges générales par leur fait ou celui de leurs ayants droit ou préposés ou locataire, supporterait la totalité des dépenses ainsi occasionnées.

B - CHARGES SPECIALES A L'ASCENSEUR DE CHACUN DES BATIMENTS

1° - DEFINITION

Elles comprennent :

I - Pour la cage d'ascenseur :

a) Les frais d'entretien, de réparation ou même de remplacement de la cage d'ascenseur, ainsi que sa cabine, ses agrès, la machinerie y afférente et le local qui l'abrite.

- b) Les frais de fonctionnement de cet appareil : notamment la consommation d'électricité, la révision périodique, la location de compteur.
- c) le coût du contrôle technique périodique.
- d) Eventuellement, l'assurance contre les accidents causés par son fonctionnement, si la prime y afférente peut être individualisée.

II - Pour l'ascenseur :

- a) les frais de fonctionnement,
- b) le coût du contrôle technique,
- c) le coût de la mise en conformité,
- d) la mise en place d'un dispositif de sécurité,
- e) le coût de l'assurance.

Et plus généralement, tous les frais d'entretien, de réparation, de réception ainsi que de remplacement de tous les éléments d'équipement, installation, appareillages de toute nature, et de leurs accessoires constituant des charges communes spéciales.

2° - REPARTITION

Il est établi en annexe des présentes un compte particulier par bâtiment des charges ci-dessus définies faisant l'objet d'une répartition entre les seuls copropriétaires du bâtiment intéressé. Etant observé que la répartition des charges est faite suivant le critère de l'utilité.

C - CHARGES SPECIALES DES EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT : PARKINGS ET/OU GARAGES DE CHACUN DES BATIMENTS

1° - DEFINITION

Les charges spéciales relatives aux emplacements de stationnement de chacun des bâtiments comprennent ou sont susceptibles de comprendre les frais d'entretien, de réfection ou de remplacement de tous les éléments présentant une utilité quelconque pour les seuls lots intéressés. Il en est notamment ainsi, sans que cette liste soit limitative, et selon les installations pouvant exister, de ceux relatifs aux voies lots ou rampes d'accès ou de sortie de véhicules, portes d'entrée ou de sortie commune, systèmes de verrouillage électrique ou électronique, système de sécurité, l'électricité relative à ces emplacements de stationnement ainsi que toute autre consommation propre à ceux-ci et pour autant qu'il existe des compteurs permettant d'enregistrer la consommation spécifique s'y rapportant.

2° - REPARTITION

Il est établi en annexe des présentes un compte particulier par bâtiment des charges ci-dessus définies faisant l'objet d'une répartition entre les seuls copropriétaires des bâtiments et lots intéressés dans la proportion que détiendra chacun des lots concernés dans leurs bâtiments respectifs.

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 à l'article 18 II 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 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 oeuvre 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.

Ces versements comprennent, pour chacun des copropriétaires, les provisions pour le syndicat principal et pour le syndicat secondaire à laquelle il appartient.

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 sur sa demande au notaire chargé de recevoir l'acte, 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.

Si cette mutation est une vente, le notaire libère le prix de vente disponible dès l'accord entre le syndic et le vendeur sur les sommes restant dues. A défaut d'accord, dans un délai de trois mois après la constitution par le syndic de l'opposition régulière, il verse les sommes retenues au syndicat, sauf contestation de l'opposition devant les tribunaux par une des parties.

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 GARAGES OU LOCAUX ACCESSOIRES

Une fois la commercialisation des lots principaux finie, s'il reste des parkings à la vente, le REQUERANT à savoir la SCCV BAHIA aura la possibilité de proposer ces dits parkings libres à toute personne physique ou morale de son choix, qu'elles soient déjà propriétaires ou non de biens et droits immobiliers dépendant de l'ensemble immobilier ci-dessus désigné.

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 aux syndicats 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 extra-judiciaire, opposition au versement des fonds pour obtenir le paiement des sommes restant dues par le vendeur. Cette opposition, à peine de nullité, énoncera le montant et les causes de la créance et contiendra élection de domicile dans le ressort du Tribunal de grande instance de la situation de l'**ENSEMBLE IMMOBILIER**. Etant ici précisé que les effets de l'opposition sont limités au montant des sommes restant dues aux syndicats par le vendeur.

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 des syndicats.

Pour l'application des dispositions précédentes, il n'est tenu compte que des créances des syndicats effectivement liquides et exigibles à la date de la mutation.

Le mot « syndicats » comprend le syndicat principal et le syndicat secondaire dont le copropriétaire fait partie.

L'article 20 II de la loi du 10 juillet 1965 est ci-après littéralement rapporté :

« II.-Préalablement à l'établissement de l'acte authentique de vente d'un lot ou d'une fraction de lot, le cas échéant après que le titulaire du droit de préemption instauré en application du dernier alinéa de l'article L. 211-4 du code de l'urbanisme a renoncé à l'exercice de ce droit, le notaire notifie au syndic de la copropriété le nom du candidat acquéreur ou le nom des mandataires sociaux et des associés de la société civile immobilière ou de la société en nom collectif se portant acquéreur, ainsi que le nom de leurs conjoints ou partenaires liés par un pacte civil de solidarité.

« Dans un délai d'un mois, le syndic délivre au notaire un certificat datant de moins d'un mois attestant :

« 1° Soit que l'acquéreur ou les mandataires sociaux et les associés de la société se portant acquéreur, leurs conjoints ou partenaires liés à eux par un pacte civil de solidarité ne sont pas copropriétaires de l'immeuble concerné par la mutation ;

« 2° Soit, si l'une de ces personnes est copropriétaire de l'immeuble concerné par la mutation, qu'elle n'a pas fait l'objet d'une mise en demeure de payer du syndic restée infructueuse depuis plus de quarante-cinq jours.

« Si le copropriétaire n'est pas à jour de ses charges au sens du 2° du présent II, le notaire notifie aux parties l'impossibilité de conclure la vente.

« Dans l'hypothèse où un avant-contrat de vente a été signé préalablement à l'acte authentique de vente, l'acquéreur ou les mandataires sociaux et les associés de la société se portant acquéreur, leurs conjoints ou partenaires liés à eux par un pacte civil de solidarité, dont les noms ont été notifiés par le notaire, disposent d'un délai de trente jours à compter de cette notification pour s'acquitter de leur dette vis-à-vis du syndicat. Si aucun certificat attestant du règlement des charges n'est produit à l'issue de ce délai, l'avant-contrat est réputé nul et non avenu aux torts de l'acquéreur. »

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 solidiairement 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-propriété, 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'**ENSEMBLE IMMOBILIER**, sans préjudice de l'application des dispositions de l'article 64 de ce décret.

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-propriétaire 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-propriétaire, 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'**ENSEMBLE IMMOBILIER** 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 ou ses lots hypothéquera en même temps ses droits sur les parties communes.

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 président de l'association syndicale secondaire dont il dépend 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.

SECTION VII - POUVOIRS CONFERES A LA SCI NOAHO RESIDENCES – RESERVE

La SCCV BAHIA se réserve le droit de déposer toutes demandes d'autorisations complémentaires ou modificatives au permis ayant trait tant au programme de construction réalisé et notamment au nombre et aux types de logements à construire, aux plans de masse et de division sur lesquels il s'appuie et qu'aux profils des voiries.

Plus généralement le Requérant se réserve pour lui-même et pour tous ses ayants droit, la faculté d'apporter au projet ci-dessus défini toutes modifications compatibles avec la destination des lieux et les exigences des autorités administratives compétentes.

Il se réserve en particulier le droit de modifier :

- a) Le nombre, la consistance et la disposition des logements projetés et des espaces intérieurs ou

extérieurs privatifs, les réseaux et les éléments d'équipements, les indications des plans ci-annexés concernant la distribution n'étant pas contractuels, seuls les plans annexés aux contrats de vente ayant ce caractère.

- b) L'implantation définitive des éléments complémentaires, ces derniers pouvant être aménagés sur les parties communes et les espaces verts, dans la mesure où les contraintes techniques le permettent.
- c) Le nombre et l'emplacement des locaux techniques, locaux poubelles, local transformateurs EDF, en fonction des impératifs techniques ou par suite des exigences de l'administration ou des services concédés.
- d) Le plan d'aménagement de l'accès de l'ensemble immobilier.
- e) La limite des jardins à usage privatif

Observation étant ici faite que les propriétaires devront supporter, le cas échéant, l'implantation de tous transformateurs électriques et du réseau d'alimentation, et, ultérieurement, à première réquisition de l'administration, éventuellement un ou plusieurs locaux à poubelles et emplacements à boites aux lettres qui pourront être installés à n'importe quel endroit de la copropriété selon les directives de l'administration.

Il est précisé qu'il y a lieu de faire totalement abstraction des arbres ou végétaux pouvant figurer éventuellement sur les plans ci-annexés, le constructeur n'étant tenu de planter que les arbres ou végétaux imposés par le permis de construire et cela suivant les dispositions de son choix.

Le Requérant se réserve le droit, pour les lots dont il reste propriétaire, de les regrouper en un ou plusieurs lots ou de les substituer en une ou plusieurs fois, sans autorisation préalable des copropriétaires et, en conséquence :

- procéder à tous regroupements ou à toutes subdivisions de lots,
- procéder à la formation des nouveaux lots et à l'attribution des tantièmes de copropriété y afférents,
- procéder à la répartition de toutes charges particulières concernant les lots nouvellement créés,
- procéder à la mise à jour de la désignation générale de l'ensemble immobilier découlant des divisions sans autres restrictions que celles de ne pas porter atteinte à la composition des lots des autres copropriétaires et de n'augmenter, en aucune manière, les charges incombant à ces lots.

Les attributions des tantièmes se feront sans l'autorisation de l'Assemblée Générale des copropriétaires.

Pour constater, le cas échéant, les modifications envisagées ci-dessus, en vue de les soumettre aux formalités de publicité foncière, un acte modificatif sera dressé à cet effet, à la diligence du Requérant, ou ses ayants droit, et à ses frais, par son représentant à qui tous pouvoirs nécessaires sont, dès à présent, conférés à titre irrévocable comme étant donné dans l'intérêt commun de toutes les parties.

Le Requérant se réserve le droit de déposer sur le terrain d'assiette de la copropriété toutes nouvelles demandes d'autorisation administratives et notamment de permis de construire modificatif qui serait nécessaire à la mise en harmonie administrative de l'immeuble avec l'état dans lequel il se présentera lors de l'achèvement.

Tous pouvoirs sont donnés à cet effet au Requérant dans les actes de vente à intervenir.

TROISIEME PARTIE

ADMINISTRATION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

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 renvoyé aux dispositions des article 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.

Il est dénommé SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE BAHIA 1.

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** appartiendront 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.

4°/ - Le syndicat est tenu de s'assurer contre les risques de responsabilité civile dont il doit répondre.

SECTION II - ASSEMBLEE DES COPROPRIETAIRES DE CHACUN DES BATIMENTS

1°/ - DROIT DE VOTE

Le syndicat, qu'il soit principal ou secondaire, 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 du bâtiment et aux éléments d'équipement faisant l'objet de charges spéciales, telles que définies ci-dessus, seuls les copropriétaires à qui incombe 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^e - CONVOCATION DES ASSEMBLÉES

I. - Les copropriétaires se réuniront en Assemblée Générale dans le cadre du syndicat secondaire au plus tard six mois après la date à laquelle le quart des lots composant un bâtiment se trouvera appartenir à des copropriétaires différents, et de toute façon dans l'année de la création du syndicat principal.

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

II. - Le syndic convoquera l'assemblée des copropriétaires chaque fois qu'il le jugera utile et au moins une fois l'an dans les six mois après l'arrêté du dernier exercice comptable.

III. - En outre, le syndic devra convoquer l'assemblée chaque fois que la demande lui en sera faite soit par le conseil syndical du syndicat principal ou secondaire, soit par un ou plusieurs copropriétaires représentant au moins le quart des voix de tous les copropriétaires s'il s'agit du conseil syndical principal soit au moins le quart des voix des copropriétaires d'un bâtiment s'il s'agit du conseil syndical secondaire, le tout dans les conditions de l'article 8 du décret du 17 mars 1967.

Faute par le syndic de satisfaire à cette obligation, cette convocation pourra être faite dans les conditions de l'article 8 du décret sus visé.

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

- soit par lettres recommandées, avec demande d'avis de réception, adressées à leur domicile réel ou élu, le délai qu'elles font courir a pour point de départ le lendemain du jour de la première présentation de la lettre recommandée au domicile du destinataire ;

- soit par lettres recommandées électroniques, lorsque le copropriétaire a donné son accord et son adresse électronique, dans les conditions définies à l'article 1127-5 du Code Civil. Le délai qu'elles font courir a pour point de départ le lendemain du jour de l'envoi au destinataire par le tiers chargé de son acheminement. Si le destinataire a demandé la distribution de la lettre recommandée électronique sur papier, les délais courront à compter du lendemain de la première présentation de la lettre recommandée à son domicile.

Ces convocations indiqueront le lieu, la date, l'heure de la réunion et l'ordre du jour qui précisera chacune des questions soumises à la délibération de l'assemblée.

L'assemblée se tiendra au lieu désigné par la convocation.

Les documents et renseignements visés à l'article 11 du décret du 17 mars 1967 seront, s'il y a lieu, notifiés en même temps que l'ordre du jour.

Pendant le délai s'écoulant entre la convocation de l'Assemblée Générale appelée à connaître des comptes et la tenue de celle-ci, les pièces justificatives des charges de copropriété doivent être tenues à disposition de tous les copropriétaires par le syndic au moins un jour ouvré selon les modalités prévues à l'article 18-1 de la loi du 10 juillet 1965 ainsi qu'à l'article 9-1 du décret du 17 mars 1967.

A tout moment, un ou plusieurs copropriétaires, ou le conseil syndical, peuvent notifier au syndic la ou les questions dont ils demandent qu'elles soient inscrites à l'ordre du jour d'une assemblée générale. Ces notifications devront, à peine d'irrecevabilité, respecter le formalisme édicté par les alinéas deuxième et troisième de l'article 10 du décret du 17 mars 1967. Le syndic porte ces questions à l'ordre du jour de la convocation de la prochaine assemblée générale. Toutefois, si la ou les questions notifiées ne peuvent être inscrites à cette assemblée compte tenu de la date de réception de la demande par le syndic, elles le sont à l'assemblée suivante.

Dans le cas où plusieurs lots seraient attribués à des associés d'une société propriétaire de ces lots dans les conditions de l'article 23 de la loi du 10 juillet 1965, la société sera membre du syndicat mais les convocations seront faites aux associés dans les conditions des articles 12 et 18 de ce décret.

V. - En cas de mutation de propriété, tant que le syndic n'en aura pas reçu avis ou notification, ainsi qu'il est prévu au chapitre III de la deuxième partie du présent règlement, les convocations seront valablement faites à l'égard du ou des nouveaux propriétaires au dernier domicile notifié au syndic.

Lorsqu'un lot de copropriété se trouvera appartenir à plusieurs personnes, ou encore avoir fait l'objet d'un démembrement entre plusieurs personnes, celles-ci devront désigner un mandataire commun pour les représenter auprès du syndic et assister aux Assemblées Générales.

En cas d'indivision d'un lot, faute par les indivisaires de procéder à cette désignation, les convocations seront valablement adressées au dernier domicile notifié au syndic.

En cas de démembrement de la propriété d'un lot, à défaut de désignation d'un représentant, ainsi qu'il est dit ci-dessus, toutes les convocations seront valablement adressées à l'usufruitier.

En cas de mission de gérer à effet posthume, toutes les convocations seront valablement faites au mandataire qui a reçu cette mission.

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 délégué rend compte à l'assemblée de l'exécution de la délégation.

Les représentants légaux des mineurs ou des majeurs protégés participeront aux assemblées en leurs lieu et place.

En cas d'indivision ou de démembrément 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. Sur la demande d'un ou plusieurs copropriétaires, 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 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 du bâtiment, de la façon la plus générale qu'il soit, et généralement sur toutes les questions intéressant la copropriété pour lesquels il n'est pas prévu de dispositions particulières par la loi ou le présent règlement.

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

B- Décisions prises dans des conditions particulières de majorité

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

a) Toute délégation du pouvoir de prendre l'une des décisions visées à l'article 24, ainsi que, lorsque le syndicat comporte au plus quinze lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces, toute délégation de pouvoir concernant la mise en application et le suivi des travaux et contrats financés dans le cadre du budget prévisionnel de charges. Dans ce dernier cas, les membres du conseil syndical doivent être couverts par une assurance de responsabilité civile ;

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

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

d) Les conditions auxquelles sont réalisés les actes de disposition sur les parties communes ou sur des droits accessoires à ces parties communes, lorsque ces actes résultent d'obligations légales ou réglementaires telles que celles relatives à

l'établissement de cours communes, d'autres servitudes ou à la cession de droits de mitoyenneté ;

e) La modification de la répartition des charges visées à l'alinéa 1er de l'article 10 ci-dessus rendue nécessaire par un changement de l'usage d'une ou plusieurs parties privatives ;

f) A moins qu'ils ne relèvent de la majorité prévue par l'article 24, les travaux d'économies d'énergie ou de réduction des émissions de gaz à effet de serre. Ces travaux peuvent comprendre des travaux d'intérêt collectif réalisés sur les parties privatives et aux frais du copropriétaire du lot concerné, sauf dans le cas où ce dernier est en mesure de produire la preuve de la réalisation de travaux équivalents dans les dix années précédentes.

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

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

h) L'installation ou la modification d'une antenne collective ou d'un réseau de communications électroniques interne à l'immeuble dès lors qu'elle porte sur des parties communes ;

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

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

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

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

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

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

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

II. - Les décisions précédentes ne pourront être valablement votées qu'à la majorité des voix dont disposent tous les copropriétaires présents ou non à l'assemblée.

Conformément aux dispositions de l'article 25-1 de la loi de 1965, lorsque l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité prévue à l'article 25 mais que le projet a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, la même assemblée peut décider à la majorité prévue à l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote, à moins que l'assemblée ne décide que la question sera inscrite à l'ordre du jour d'une assemblée ultérieure.

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

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

C - Décisions Extraordinaires

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

a) Décider d'actes d'acquisition immobilière ainsi que des actes de disposition autres que ceux visés au paragraphe B ci-dessus, cette décision ressortant de la seule compétence du syndicat principal.

b) Compléter ou modifier le règlement de copropriété dans ses dispositions qui concernent simplement la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes, cette décision ressortant de la seule compétence du syndicat principal.

II. - Les décisions précédentes seront prises à la majorité des membres de la collectivité de tous les copropriétaires représentant au moins les deux/tiers des voix de l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965.

Par dérogation aux dispositions de l'avant-dernier alinéa de l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965 l'assemblée générale peut décider, à la double majorité qualifiée prévue au premier alinéa dudit article, les aliénations de parties communes et les travaux à effectuer sur celles-ci, pour l'application de l'article 25 de la loi n° 96-987 du 14 novembre 1996 relative à la mise en oeuvre du pacte de relance pour la ville. (Article 26-3).

5°/ - DISPOSITIONS DIVERSES

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

I. - Le syndicat principal ne pourra pas, à quelque majorité que ce soit, et si ce n'est à l'unanimité, décider :

La modification des droits des copropriétaires dans les parties privatives et communes et des voies y attachées, sauf lorsque cette modification serait la conséquence d'actes de dispositions.

L'aliénation des parties communes dont la conservation est nécessaire au respect de la destination du bâtiment.

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

Les modifications concernant la répartition des charges ne pourront être décidées que du consentement de l'unanimité des copropriétaires conformément aux dispositions de l'article 11 de la loi du 10 juillet 1965.

II. - Les décisions régulièrement prises obligeront tous les copropriétaires du bâtiment même les opposants et ceux qui n'auront pas été représentés aux assemblées.

Elles seront notifiées aux opposants ou aux défaillants conformément aux dispositions des articles 42, alinéa 2, de la loi du 10 juillet 1965 et 18 du décret du 17 mars 1967.

La notification sera faite par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Elle devra mentionner les résultats du vote et reproduire le texte de l'article 42, alinéa 2, de la loi du 10 juillet 1965, et indiquer les absents non représentés.

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'**ENSEMBLE IMMOBILIER** et pourvoira à sa conservation, à sa garde et à son entretien.

Il procédera pour le compte du syndic principal et pour le compte de chacun des syndicats secondaires 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 - DESIGNATION

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

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

Les fonctions du syndic sont renouvelables.

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

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

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

II. - Jusqu'à la réunion de la première assemblée des copropriétaires visée au chapitre I ci-dessus,

La société dénommée FONCIA SAINT ANTOINE – 4 quai Saint Antoine – 69002 LYON

Exercera à titre provisoire les fonctions de syndic, à compter de l'entrée en vigueur du présent règlement.

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

Dès l'entrée en vigueur du présent règlement, il devra convoquer les copropriétaires en assemblée générale selon les formes et délais légaux à l'effet de nommer un syndic définitif.

Sur première convocation, la désignation du syndic est soumise à la majorité absolue des voix de tous les copropriétaires telle que prévue par l'article 25 de la loi du 10 Juillet 1965 ;

Sur deuxième convocation, si la première assemblée n'a pu procéder à la nomination du syndic lors de la première convocation, la nomination s'effectue à la majorité des voix des copropriétaires présentes et représentées telle que prévue par l'article 24 de la loi du 10 Juillet 1965 ;

III. - A défaut de nomination du syndic par l'assemblée des copropriétaires dûment convoquée, le syndic pourra être désigné par décision de justice dans les conditions de l'article 46 du décret du 17 Mars 1967. L'ordonnance désignant le syndic fixera la durée de sa mission, durée prorogeable le cas échéant.

En cas d'empêchement du syndic, pour quelque cause que ce soit, le président du conseil syndical peut convoquer une assemblée générale appelée à désigner un nouveau syndic.

IV - 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 - POUVOIRS DE GESTION ET D'ADMINISTRATION - HONORAIRES

Le syndic, de sa propre initiative, pourvoira à l'entretien en bon état de propriété, d'agrément, de fonctionnement, de réparations de toutes les choses et parties communes, à la conservation, la garde et l'administration de chacun des bâtiments et de l'**ENSEMBLE IMMOBILIER**.

Ce pouvoir d'initiative s'exercera sous le contrôle de l'assemblée des copropriétaires, dans les conditions ci-après :

1°/ - ENTRETIEN ET TRAVAUX

I. - Le syndic pourvoira à l'entretien normal des choses et parties communes, il fera exécuter les travaux et engagera les dépenses nécessaires à cet effet, le tout sans avoir besoin d'une autorisation spéciale de l'assemblée des copropriétaires.

II. - Toutefois, pour l'exécution de toutes réparations et de tous travaux dépassant le cadre d'un entretien normal et présentant un caractère exceptionnel, soit par leur nature, soit par leur coût, le syndic devra obtenir l'accord préalable de l'assemblée des copropriétaires, statuant par voie de décision ordinaire.

Il en sera ainsi, principalement, des grosses réparations de bâtiments et des réfections ou rénovations générales des éléments d'équipement.

Cet accord préalable ne sera pas nécessaire pour les travaux d'urgence nécessaires à la conservation de l'immeuble, mais le syndic sera alors tenu d'en informer les copropriétaires et de convoquer immédiatement l'Assemblée Générale. Le syndic pourra, après avis du conseil syndical s'il existe, demander dès la survenance du risque le versement d'une provision n'excédant pas le tiers du devis estimatif des travaux, les nouvelles provisions ne pouvant être demandée que lors de l'assemblée générale.

III. - Faute par le syndic d'avoir satisfait à l'obligation ci-dessus, l'assemblée pourra être valablement convoquée dans les conditions de l'article 8 du décret du 17 Mars 1967.

Cette assemblée décidera de l'opportunité de continuer les travaux et se prononcera sur le choix de l'entrepreneur. Au cas où cette assemblée déciderait d'arrêter les travaux et de les confier à un entrepreneur autre que celui qui les a commencés, celui-ci aurait droit à une juste indemnité pour les frais par lui engagés. Cette indemnité lui serait payée par le syndicat, sauf à celui-ci à mettre éventuellement en cause la responsabilité du syndic.

2°/ - ADMINISTRATION - GESTION - HONORAIRES

I. - Le syndic recruterá le personnel du syndicat nécessaire, la convention collective fixera les conditions de sa rémunération et de son travail et le congédiera, le lien de subordination existera entre le seul syndic et le personnel et ce en dehors de toutes autres personnes. Toutefois, sous réserve éventuellement des stipulations du présent règlement, l'assemblée a seule qualité pour fixer le nombre et la catégorie des emplois.

Le syndic contractera toutes les assurances nécessaires, ainsi qu'il sera dit ci-après à la quatrième partie.

Il procédera à tous encaissements et il effectuera tous règlements afférents à la copropriété avec les provisions qu'il recevra des copropriétaires en application des dispositions du chapitre II de la deuxième partie du présent règlement.

Il établira et tiendra à jour une liste de tous les copropriétaires ainsi que de tous les titulaires de droits réels sur un lot ou une fraction de lot, conformément aux dispositions de l'article 32 du décret du 17 mars 1967.

Il tiendra une comptabilité faisant apparaître la situation comptable de chacun d'eux.

Il préparera un budget prévisionnel annuel pour les dépenses courantes (hors travaux) et le soumettra au vote de l'assemblée générale. Ce budget prévisionnel devra être voté chaque année par l'assemblée se réunissant dans les six mois, les dépenses pour travaux étant exclues de celui-ci, et il fera l'objet de versement de provisions égales au quart du budget le premier jour de chaque trimestre ou le premier jour de la période fixée par l'assemblée, le tout conformément aux dispositions des articles 14-1 et 14-2 de la loi du 10 juillet 1965.

Il devra tenir une comptabilité séparée pour chaque syndicat, faisant apparaître la position de chaque copropriétaire à l'égard du syndicat ainsi que la situation de trésorerie du syndicat.

Il utilisera si nécessaire la procédure d'alerte de l'article 29-1 de la loi du 10 juillet 1965 en cas de difficultés financières de la copropriété.

Le syndic a obligation d'ouvrir un compte bancaire ou postal séparé au nom du syndicat des copropriétaires et ce dans les trois mois de sa désignation, sous peine de nullité de son mandat.

Pour tous les travaux visés par l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965 et par l'article 44 du décret du 17 mars 1967, le syndic ne pourra percevoir que les honoraires qui lui seront octroyés par l'assemblée générale les ayant votés. Le vote sur les honoraires et celui sur les travaux devront intervenir lors de la même assemblée générale et à la même majorité.

Pour tous les travaux courants inclus dans le budget prévisionnel, le syndic ne peut pas demander d'honoraires.

Dans un délai de trois mois après chaque assemblée générale des copropriétaires, le syndic assure l'information des occupants de l'immeuble des décisions prises de cette assemblée susceptibles d'avoir des conséquences sur les conditions d'occupation de l'immeuble et sur les charges des occupants, et ce par affichage ou par dépôt d'une circulaire dans chacune des boîtes aux lettres.

Il détiendra les archives du syndicat. En pratique, le syndic pourra confier tout ou partie de ses archives à un prestataire extérieur spécialisé, sans pour autant s'exonérer de ses obligations.

Il devra établir le carnet d'entretien de l'**IMMEUBLE** et le tenir à jour, ce carnet d'entretien devant être remis aux propriétaires successifs de lots qui en font la demande et ce à leurs frais, ainsi que le diagnostic technique global de l'**IMMEUBLE** le cas échéant.

Le tout conformément aux dispositions du décret du 17 mars 1967, et notamment de ses articles 32, 33 et 34, et de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965, et de l'article L 731-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation.

II. - Dans le cadre de son pouvoir général d'administration, le syndic pourra donner des autorisations aux copropriétaires en ce qui concerne la jouissance de leurs lots, à charge de référer à l'assemblée des questions susceptibles d'une incidence certaine sur les parties communes, l'aspect général, l'harmonie et la destination de l'**IMMEUBLE**.

Sur la base des principes contenus dans le règlement de copropriété, le syndic pourra procéder à l'établissement d'une ou plusieurs réglementations destinées à assurer la police des parties communes, des services collectifs et des éléments d'équipement communs, soumises à l'approbation de l'assemblée des copropriétaires, statuant par voie de décision ordinaire, qui s'imposeront à tous les copropriétaires et occupants de l'**IMMEUBLE** au même titre que le présent règlement de copropriété dont elles procéderont.

SECTION IV - POUVOIRS D'EXECUTION ET DE REPRESENTATION

I. - Le syndic sera le représentant officiel du syndicat, qu'il soit principal ou secondaire, vis-à-vis des copropriétaires et des tiers.

Il assurera l'exécution des décisions de l'assemblée des copropriétaires.

Il veillera au respect des dispositions du règlement de copropriété.

Notamment, il fera, le cas échéant, toutes diligences, prendra toutes garanties et exercera toutes poursuites nécessaires pour le recouvrement des parts contributives des copropriétaires aux charges communes, dans les termes et conditions notamment des articles 19 et suivants de la loi du 10 juillet 1965 et de l'article 55 du décret du 17 mars 1967.

II. - Le syndic représentera le syndicat des copropriétaires à l'égard de toutes administrations et de tous services.

Principalement, il assurera le règlement des impôts et taxes relatifs à l'**ENSEMBLE IMMOBILIER** et qui ne seraient pas recouvrés par voie de rôles individuels.

III. - Le syndic, pour toutes questions d'intérêt commun, représentera le syndicat des copropriétaires :

a) en justice, devant toutes juridictions compétentes, tant en demandant qu'en défendant dans les conditions prévues à la section VII du décret du 17 mars 1967 et notamment aux articles 55 et 59, même au besoin contre certains copropriétaires ; il pourra notamment, conjointement ou non avec un ou plusieurs des copropriétaires, agir en vue de la sauvegarde des droits afférents à l'**ENSEMBLE IMMOBILIER**.

Il bénéficie des dispositions des articles 10-1 et 19-2 insérés dans la loi du 10 juillet 1965.

b) dans les actes d'acquisition ou d'aliénation des parties communes ou de constitution de droits réels immobiliers au profit ou à la charge de ces dernières, passés du chef du syndicat dans les termes et conditions des articles 25 et 26 de la Loi du 10 juillet 1965 et conformément aux dispositions de l'article 16 de la même Loi,

Le tout sans que soit nécessaire l'intervention de chaque copropriétaire à l'acte ou à la réquisition de publication.

IV. - Conformément aux dispositions de l'article 18 de la Loi du 10 juillet 1965, le syndic, seul responsable de sa gestion, ne peut se faire substituer. Toutefois, l'Assemblée Générale des copropriétaires, statuant par voie de décision prise dans les conditions particulières de majorité du chapitre I, section II, 4%, B, de la présente partie pourra autoriser une délégation de pouvoir à une fin déterminée.

En outre, à l'occasion de l'exécution de sa mission, le syndic peut se faire représenter par l'un de ses préposés.

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

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

Après mise en demeure restée infructueuse, le syndic nouvellement désigné ou le président du conseil syndical pourra demander au président du Tribunal de grande instance, statuant comme en matière de référé, d'ordonner sous astreinte la remise des pièces et des fonds mentionnés ci-dessus ainsi que le versement des intérêts dus à compter du jour de la mise en demeure, sans préjudice de tous dommages-intérêts.

CHAPITRE IX - CONSEIL SYNDICAL

L'assemblée des copropriétaires de l'**ENSEMBLE IMMOBILIER** constituera un conseil syndical principal pour l'administration générale du groupe d'immeubles et assurer le respect du règlement de copropriété, le tout dans les conditions et selon les modalités de l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965 qui fixera les règles relatives à l'organisation et au fonctionnement de ce conseil.

Toutefois, l'assemblée des copropriétaires de chaque bâtiment constituera un conseil syndicat secondaire pour la gestion interne de chacun desdits immeubles et assurer le respect du règlement de copropriété pris dans ses dispositions qui relèvent de l'intérêt particulier des copropriétaires de ces bâtiments.

Les syndicats, principal et secondaires, sont dotés de la personnalité civile. Ils ont qualité pour agir en justice tant en qualité de demandeur qu'en qualité de défendeur, même contre des copropriétaires.

Chaque conseil syndical aura pour mission de donner avis au syndic ou à l'assemblée générale sur les questions pour lesquelles il est consulté ou dont il se saisit lui-même, mais il ne peut en aucun cas se substituer au syndic qui est le seul organe d'exécution des décisions prises en assemblée générale. Le conseil syndical contrôle notamment la comptabilité du syndic, la répartition des dépenses, les conditions dans lesquelles sont passés et exécutés les marchés et tous autres contrats. Le conseil syndical principal examinera la comptabilité du syndic pour l'**ENSEMBLE IMMOBILIER** et chaque conseil syndical secondaire examinera la comptabilité du syndic pour son propre bâtiment.

Le conseil syndical, qu'il soit principal ou secondaire :

- peut recevoir d'autres missions ou délégations de l'assemblée générale, par décision prise à la majorité de tous les copropriétaires de l'article 25 ou de l'article 25.A.

- ne peut par contre en aucun cas modifier le budget ou engager des dépenses, sauf autorisation expresse de l'assemblée qui peut fixer un seuil en deçà duquel le syndic pourra prendre certaines décisions en accord avec le conseil syndical.

- donne son avis au syndic en cas de travaux urgents ainsi qu'il est précisé ci-dessous à l'occasion de la détermination des pouvoirs du syndic.

Les décisions qui sont de la compétence du syndicat principal sont prises par l'assemblée générale de tous les copropriétaires de l'**ENSEMBLE IMMOBILIER**. Celles qui sont de la compétence d'un syndicat secondaire sont prises par l'assemblée générale des copropriétaires du bâtiment dont il est issu.

L'ordre du jour des assemblées générales est établi en concertation avec le conseil syndical.

Une communication écrite faite au conseil syndical est valablement effectuée à la personne de son président. Lorsqu'une communication est demandée par le conseil syndical, elle est faite à chacun de ses membres.

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

L'organisation du conseil syndical est fixée par l'assemblée générale des copropriétaires.

En cas d'égalité des voix dans le cadre des décisions du conseil syndical, la voix du président est prépondérante.

Le conseil syndical rend compte à l'assemblée de l'exécution de sa mission.

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

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

CHAPITRE X – ASSOCIATION SYNDICALE dénommée ASL BAHIA

Afin de gérer les équipements communs situés pour partie dans l'ensemble immobilier objet des présentes et pour l'autre partie dans la copropriété édifiée par la SCCV SAINT PRIEST ZAC DU TRIANGLE, il est constitué une association syndicale dénommée ASL BAHIA.

Cette association syndicale sera formée par les deux syndics chargés de la gestion des deux copropriétés susvisées représentés par les deux syndicats de copropriétaires BAHIA 1 et BAHIA 2.

Les éléments communs nécessitant la gestion par cette association syndicale ont fait l'objet d'un acte de servitude signé par les deux représentants des deux copropriétés à savoir la SCCV SAINT PRIEST ZAC DU TRIANGLE et la SCCV BAHIA, requérante aux présentes.

Les servitudes ont été littéralement retranscrites aux présentes au paragraphe servitude.

Les statuts de ladite association syndicale BAHIA ont été établis suivant acte reçu par Me BARTHELET, Notaire à SAINT PRIEST, ce jour.

QUATRIEME PARTIE

AMELIORATIONS – ADDITIONS - SURELEVATIONS ASSURANCES - LITIGES

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. Ces décisions sont prises à la majorité de l'article 25.

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 la majorité de l'article 26. L'unanimité est requise s'il y a changement de destination.

Les copropriétaires de l'étage supérieur du bâtiment surélevé bénéficient d'un droit de priorité à l'occasion de la vente par le syndicat des locaux privatifs créés.

Préalablement à la conclusion de toute vente d'un ou plusieurs lots, le syndic notifie à chaque copropriétaire de l'étage supérieur du bâtiment surélevé, l'intention du syndicat de vendre, en indiquant le prix et les conditions de la vente. Cette notification vaut offre de vente pendant une durée de deux mois à compter de la notification.

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 chacun des bâtiments de l'ENSEMBLE IMMOBILIER, 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 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 les compagnies d'assurances.

II. - Le syndicat principal 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 d'un des bâtiments de l'ENSEMBLE IMMOBILIER.

2°/ - Le recours des voisins et le recours des locataires.

3°/ - La responsabilité civile pour dommages causés aux tiers par un des bâtiments de l'ENSEMBLE IMMOBILIER 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.

Chaque syndicat secondaire devra s'assurer pour les mêmes risques relativement à son bâtiment.

III. - En application des stipulations ci-dessus, l'ENSEMBLE IMMOBILIER 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.

IV. - Chaque copropriétaire doit s'assurer contre les risques de responsabilité civile dont il doit répondre en sa qualité de copropriétaire occupant ou non occupant.

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'**ENSEMBLE IMMOBILIER** 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'**ENSEMBLE IMMOBILIER** par chacun des copropriétaires et les actes de procédure y seront valablement délivrés, à défaut de notification faite au syndic de son domicile réel ou élu dans les conditions de l'article 64 du décret du 17 mars 1967.

PUBLICITE FONCIERE

Le présent règlement de copropriété et état descriptif de division sera publié au service de la publicité foncière de LYON 3ème, 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 notaire ou à tout clerc de l'office notarial dénommé en tête des présentes, à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires ou rectificatifs pour mettre le présent acte en concordance avec les documents hypothécaires, cadastraux ou d'état civil.

FRAIS

Tous les frais, droits et émoluments des présentes seront supportés par le requérant ainsi qu'il s'y oblige.

MENTION LEGALE D'INFORMATION

L'office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

Pour la réalisation de la finalité précitée, les données des parties sont susceptibles d'être transférées à des tiers, notamment :

- les partenaires légalement habilités tels que les services de la publicité foncière de la DGFIP,
- les offices notariaux participant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales.

Pour les actes relatifs aux mutations d'immeubles à titre onéreux, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013, les informations relatives à l'acte, au bien qui en est l'objet, aux montants de la transaction, des taxes, frais et commissions seront transmises au Conseil supérieur du notariat ou à son délégataire pour être transcrives dans une base de données immobilières.

En vertu de la loi N°78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, les parties peuvent exercer leurs droits d'accès et de rectification aux données les concernant auprès du correspondant Informatique et Libertés désigné par l'office à : cil@notaires.fr.

CERTIFICATION D'IDENTITÉ

Le notaire soussigné certifie que l'identité complète de la partie dénommée dans le présent document telle qu'elle est indiquée en tête des présentes à la suite de son nom ou dénomination lui a été régulièrement justifiée.

FORMALISME LIE AUX ANNEXES

Les annexes, s'il en existe, font partie intégrante de la minute.

Lorsque l'acte est établi sur support papier les pièces annexées à l'acte sont revêtues d'une mention constatant cette annexe et signée du notaire, sauf si les feuilles de l'acte et des annexes sont réunies par un procédé empêchant toute substitution ou addition.

Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

DONT ACTE sur quatre-vingt-onze 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.
Suivent les signatures.

