

101360101  
GRD/ME/

L'AN DEUX MILLE DIX HUIT,  
LE VINGT HUIT DÉCEMBRE

A BORDEAUX (Gironde), 34, cours du Maréchal Foch, au siège de l'Office Notarial, ci-après nommé,

Maître Grégory DANDIEU, Notaire Associé de la Société Civile Professionnelle « Gilles DUTOUR, Cyrille DE RUL, Christophe LACOSTE, Sandrine PAGÈS, Audrey PELLET-LAVEVE et Grégory DANDIEU, Notaires associés », titulaire d'un Office Notarial à BORDEAUX (Gironde), 34, cours du Maréchal Foch,

A REÇU le présent acte à la requête de :

La Société dénommée **SNC BORDEAUX TRIBEOUA**, Société en nom collectif au capital de 1.000,00 €, dont le siège est à ISSY-LES-MOULINEAUX (92130), 167 quai de la Bataille de Stalingrad, identifiée au SIREN sous le numéro 829 420 694 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTERRE.

Représentée par Monsieur Stevens COULOMBEL, Directeur de Programmes, agissant en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par Monsieur Olivier BOKOBZA, aux termes d'une procuration sous seings privés en date du 12 décembre 2018, demeurée ci-annexée.

Monsieur Olivier BOKOBZA, agissant en qualité de Directeur général de la société dénommée **BNP PARIBAS IMMOBILIER RESIDENTIEL**, société par actions simplifiée, dont le siège est à ISSY LES MOULINEAUX (Hauts de Seine) 167 Quai de la Bataille de Stalingrad, identifiée au SIREN sous le numéro 441 052 735 et immatriculée au registre du commerce et des sociétés de NANTERRE,

Monsieur Olivier BOKOBZA ayant agi audit acte en sa qualité de Directeur Général de la société dénommée **BNP PARIBAS IMMOBILIER RESIDENTIEL**, susdénommée, fonction à laquelle il a été nommé et qu'il a acceptée aux termes des décisions de l'associé unique en date du 30 avril 2018 dont un extrait des décisions a été déposé au rang des minutes de « **SCP THIBIERGE ET ASSOCIES**, Notaires, associés d'une société civile titulaire d'un Office notarial », dont le siège est à PARIS (huitième arrondissement), 9 rue d'Astorg, suivant acte en date du 26 juillet 2018.

Etant ici précisé que la société dénommée « **BNP PARIBAS IMMOBILIER RESIDENTIEL** » est venue aux droits de la société dénommée « **BNP PARIBAS IMMOBILIER PROMOTION RESIDENTIEL** » société par actions simplifiée, dont le

siège social est à ISSY LES MOULINEAUX (Hauts de Seine), 167 Quai de la Bataille de Stalingrad, identifiée sous le numéro SIREN 421 291 899 RCS NANTERRE, à la suite de la fusion-absorption en date du 16 mai 2018 devenue définitive en date du 29 juin 2018. L'ensemble des pièces et documents relatifs à la fusion absorption a été déposé au rang des minutes de « SCP THIBIERGE ET ASSOCIES, Notaires, associés d'une société civile titulaire d'un Office notarial », dont le siège est à PARIS (huitième arrondissement), 9 rue d'Astorg, en date du 26 juillet 2018.

La société BNP PARIBAS IMMOBILIER RESIDENTIEL agissant elle-même en qualité de gérant de la société SNC BORDEAUX TRIBEQUA, sus dénommée,

Nommée à cette fonction pour une durée non limitée aux termes de l'article 14 des statuts constitutifs de ladite société.

A l'effet d'établir ainsi qu'il suit l'**ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION** et **REGLEMENT DE COPROPRIETE** concernant un **ENSEMBLE IMMOBILIER** à construire sur un terrain situé à BORDEAUX (GIRONDE), 200 Boulevard Albert 1er.

Un exemplaire dudit état descriptif de division et règlement de copropriété rédigé par la société GEXPERTISE CONSEIL, Géomètres experts, située à SEVRES (92310), 6 Rue de Wolfenbuttel, accompagné de ses annexes savoir plans, est demeuré ci-annexé.

## **SOMMAIRE**

### **PARTIE PRELIMINAIRE**

#### **PREMIERE PARTIE - ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION**

#### **DEUXIEME PARTIE - REGLEMENT DE COPROPRIETE**

#### ***TITRE I OBJET DU REGLEMENT - PARTIES PRIVATIVES ET PARTIES COMMUNES***

- Chapitre I - Objet du règlement de copropriété
- Chapitre II - Parties privatives et parties communes

#### ***TITRE II DESTINATION DE L'IMMEUBLE - USAGE DES PARTIES PRIVATIVES ET DES PARTIES COMMUNES***

- Chapitre I - Destination de l'immeuble
- Chapitre II - Usage des parties privatives
- Chapitre III - Usages des « Parties Communes Générales et Spéciales »

#### ***TITRE III ÉTAT DE RÉPARTITION DES CHARGES***

- Chapitre I - Charges Communes Générales
- Chapitre II - Charges Communes Spéciales

#### ***TITRE IV MUTATIONS DE PROPRIÉTÉ ET DE JOUSSANCE - CONSTITUTION DE DROITS RÉELS SUR LES PARTIES PRIVATIVES***

- Chapitre I - Opposabilité du règlement de copropriété aux tiers
- Chapitre II - Mutation de propriété
  - Section 1 COMMUNICATION DU RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ ET DE L'ÉTAT DESCRIPTIF DE DIVISION
  - Section 2 LES MUTATIONS DE PROPRIÉTÉ ET LES CHARGES
  - Section 3 NOTIFICATION DES MUTATIONS ÉLECTION DE DOMICILE
  - Section 4 Modification des lots
- Chapitre III - Locations
- Chapitre IV - Constitution de droits réels

#### ***TITRE V ADMINISTRATION DES PARTIES COMMUNES***

- Chapitre I - Syndicat
- Chapitre II - Assemblées générales de copropriétaires
  - Section 1 époque des réunions
  - Section 2 PERSONNES HABILITÉES A CONVOQUER L'ASSEMBLÉE - CONTENU DES CONVOCATIONS DOCUMENTS ANNEXES
  - Section 3 TENUE DES ASSEMBLÉES GÉNÉRALES
  - Section 4 VOIX - MAJORITÉ
- Chapitre III - Conseil Syndical
  - Section 1 COMPOSITION
  - Section 2 ORGANISATION
  - Section 3 ATTRIBUTIONS
  - Section 4 DÉLIBÉRATIONS
- Chapitre IV - Syndic
  - Section 1 NOMINATION - RÉVOCATION - RÉMUNÉRATION
  - Section 2 ATTRIBUTIONS
  - Section 3
- Chapitre V - Paiement des charges – Provisions – Recouvrement des créances du syndicat

Chapitre VI - Copropriété en difficultés

Chapitre VII - Assurances

Chapitre VIII - Dispositions Communes

***TITRE VI DÉCISIONS EXTRAORDINAIRES***

Chapitre I - Modification du Règlement de Copropriété

Chapitre II - Actes d'Acquisition et de Disposition

    Section 1 ACTES D'ACQUISITION

    Section 2 ACTES DE DISPOSITION

Chapitre III - Transformation – Amélioration – Addition - Surélévation

Chapitre IV - Reconstruction

## PARTIE PRELIMINAIRE

La société « SNC BORDEAUX TRIBEQUA » établit de la manière ci-après, le règlement de copropriété contenant état descriptif de division de l'immeuble ci-après désigné.

### Article 1 - Désignation de l'immeuble

Le présent état descriptif de division et règlement de copropriété s'applique à un immeuble à usage de parc de stationnement à édifier sur un terrain sis à **BORDEAUX (Gironde)**, rue d'Armagnac, ZAC St Jean – Belcier îlot 8.3A, cadastré savoir :

Section	N°	Lieudit	Surface
BZ	188	200 boulevard Albert 1er	00 ha 00 a 49 ca
BZ	190	200 boulevard Albert 1er	00 ha 00 a 72 ca
BZ	192	200 boulevard Albert 1er	00 ha 02 a 37 ca
BZ	194	200 boulevard Albert 1er	00 ha 07 a 72 ca
BZ	196	200 boulevard Albert 1er	00 ha 38 a 32 ca

Total surface : 00 ha 49 a 62 ca

### EFFET RELATIF

Acquisition suivant acte reçu par Maître Hervé BIZOT, notaire à PARIS, le 18 décembre 2018 en cours de publication au service de la publicité foncière de BORDEAUX 3.

L'immeuble objet des présentes s'inscrit dans le volume 13 de l'Etat Descriptif de Division en Volumes sis sur les parcelles ci-dessus.

#### Le volume numéro TREIZE (13) est défini comme suit :

Un volume à usage de parking (commerces et logements), fractionné pour sa description en 16 parties définies comme suit :

#### **Fraction "a"**

De l'altitude inférieure 5.11 NGF, correspondant à la face supérieure de la dalle formant plancher bas du RDC Bas à cet endroit .

A l'altitude supérieure 7.88 NGF, correspondant à la face supérieure de la dalle formant plancher bas du RDC Haut à cet endroit .

Pour une surface de base de 1202 m<sup>2</sup>

Telle que représentée par une teinte violette aux plans ci-annexés

#### **Fraction "b"**

De l'altitude inférieure 5.11/5.66 NGF, correspondant à la face supérieure de la dalle formant plancher bas du RDC Bas à cet endroit .

A l'altitude supérieure 7.88 NGF, correspondant à la face supérieure de la dalle formant plancher bas du RDC Haut à cet endroit .

Pour une surface de base de 25 m<sup>2</sup>

Telle que représentée par une teinte violette aux plans ci-annexés

#### **Fraction "c"**

De l'altitude inférieure 5.11/5.72 NGF, correspondant à la face supérieure de la dalle formant plancher bas du RDC Bas à cet endroit .

A l'altitude supérieure 7.88 NGF, correspondant à la face supérieure de la dalle formant plancher bas du RDC Haut à cet endroit .

Pour une surface de base de 69 m<sup>2</sup>

Telle que représentée par une teinte violette aux plans ci-annexés

#### **Fraction "d"**

De l'altitude inférieure 7.88 NGF, correspondant à la face supérieure de la dalle formant plancher bas du RDC Haut à cet endroit .

A l'altitude supérieure 10.65 NGF, correspondant à la face supérieure de la dalle formant plancher bas du R+1 à cet endroit .

Pour une surface de base de 1604 m<sup>2</sup>

Telle que représentée par une teinte violette aux plans ci-annexés

#### **Fraction "e"**

De l'altitude inférieure 7.88 NGF, correspondant à la face supérieure de la dalle formant plancher bas du RDC Haut à cet endroit .

A l'altitude supérieure 10.33 NGF, correspondant à la face supérieure de la dalle formant plancher bas du R+1 à cet endroit .

Pour une surface de base de 72 m<sup>2</sup>

Telle que représentée par une teinte violette aux plans ci-annexés

#### **Fraction "f"**

De l'altitude inférieure 7.88 NGF, correspondant à la face supérieure de la dalle formant plancher bas du RDC Haut à cet endroit .

A l'altitude supérieure 10.45 NGF, correspondant à la face supérieure de la dalle formant plancher bas du R+1 à cet endroit .

Pour une surface de base de 17 m<sup>2</sup>

Telle que représentée par une teinte violette aux plans ci-annexés

#### **Fraction "g"**

De l'altitude inférieure 7.88 NGF, correspondant à la face supérieure de la dalle formant plancher bas du RDC Haut à cet endroit .

A l'altitude supérieure 10.58 NGF, correspondant à la face supérieure de la dalle formant plancher bas du R+1 à cet endroit .

Pour une surface de base de 9 m<sup>2</sup>

Telle que représentée par une teinte violette aux plans ci-annexés

#### **Fraction "h"**

De l'altitude inférieure 7.88 NGF, correspondant à la face supérieure de la dalle formant plancher bas du RDC Haut à cet endroit .

A l'altitude supérieure 10.58 NGF, correspondant à la face supérieure de la dalle formant plancher bas du R+1 à cet endroit .

Pour une surface de base de 9 m<sup>2</sup>

Telle que représentée par une teinte violette aux plans ci-annexés

#### **Fraction "i"**

De l'altitude inférieure 10.65 NGF, correspondant à la face supérieure de la dalle formant plancher bas du R+1 à cet endroit .

A l'altitude supérieure 13.8 NGF, correspondant à la face supérieure de la dalle formant plancher bas du R+2 à cet endroit y compris l'étanchéité de la dalle.

Pour une surface de base de 654 m<sup>2</sup>

Telle que représentée par une teinte violette aux plans ci-annexés

#### **Fraction "j"**

De l'altitude inférieure 10.65 NGF, correspondant à la face supérieure de la dalle formant plancher bas du R+1 à cet endroit .

A l'altitude supérieure 13.85 NGF, correspondant à la face supérieure de la dalle formant plancher bas du R+2 à cet endroit , y compris l'étanchéité de la dalle.

Pour une surface de base de 181 m<sup>2</sup>

Telle que représentée par une teinte violette aux plans ci-annexés

#### **Fraction "k"**

De l'altitude inférieure 10.65 NGF, correspondant à la face supérieure de la dalle formant plancher bas du R+1 à cet endroit .

A l'altitude supérieure 13.96 NGF, correspondant à la face supérieure de la dalle formant plancher bas du R+2 à cet endroit .

Pour une surface de base de 26 m<sup>2</sup>

Telle que représentée par une teinte violette aux plans ci-annexés

#### **Fraction "l"**

De l'altitude inférieure 10.65 NGF, correspondant à la face supérieure de la dalle formant plancher bas du R+1 à cet endroit .

A l'altitude supérieure 13.48 NGF, correspondant à la face supérieure de la dalle formant plancher bas du R+2 à cet endroit , y compris l'étanchéité de la dalle.

Un bâtiment unique élevé d'un rez-de-chaussée bas, d'un rez-de-chaussée haut et d'un premier étage desservis par :

- Un couloir d'accès et un escalier (escalier TP) accessibles depuis la rue du Tri Postal desservant exclusivement le rez-de-chaussée bas, le rez-de-chaussée haut et le 1<sup>er</sup> étage du parking. Le couloir d'accès et l'escalier sont compris dans l'assiette de la copropriété objet des présentes (volume 13).
- Un couloir d'accès, un escalier (escalier PA) et un ascenseur accessibles depuis la place d'Armagnac desservant entre autres les 3 niveaux du parking. Le couloir d'accès, l'escalier et l'ascenseur ne sont pas compris dans l'assiette de la copropriété objet des présentes, mais dans le volume 14 propriété de l'AFUL.

Il comprend :

*\* Au rez-de-chaussée bas :*

- 31 emplacements de stationnement privatifs, dont 2 emplacements pour personnes à mobilité réduite,

*\* Au rez-de-chaussée haut :*

- 48 emplacements de stationnement privatifs, dont 2 emplacements pour personnes à mobilité réduite,

*\* Au premier étage :*

- 50 emplacements de stationnement privatifs, dont 2 emplacements pour personnes à mobilité réduite, et un emplacement de stationnement commun.

Soit au total :

- 129 emplacements de stationnement privatifs et 1 emplacement de stationnement commun, dont 8 emplacements pour personnes à mobilité réduite,

### Article 3 - Plans

Est demeuré ci-joint et annexé aux présentes un jeu de 3 plans établi par la SELAS GEXPERTISE CONSEIL. – Thierry GAREAU et Eric MALENFER, Géomètres Experts D.P.L.G. situé à SEVRES (Hauts de Seine), 6, rue de Wolfenbüttel, datés « Décembre 2018 », référencés G170864 / 17\_7798, d'après les plans de l'architecte, datés du 13/11/2018 (RDC Haut et 1<sup>er</sup> étage) et du 10/12/2018 (RDC Bas) , savoir :

- Plan du rez-de-chaussée bas
- Plan du rez-de-chaussée haut
- Plan du premier étage

### PREMIERE PARTIE

#### ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

### Article 4 – Description des lots

L'immeuble ci-dessus désigné est divisé en CENT VINGT-NEUF (129) lots numérotés de TREIZE MILLE UN (13001) à TREIZE MILLE CENT VINGT-NEUF (13129).

La désignation de ces lots est établie ci-après. Elle comprend, pour chacun d'eux, l'indication des parties privatives réservées à la jouissance exclusive de leur propriétaire et une quote-part indivise des parties communes. Cette quote-part est exprimée en / MILLE DEUX CENT QUATRE-VING-DIXIEMES (1 290<sup>èmes</sup>).

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

Pour une surface de base de 349 m<sup>2</sup>

Telle que représentée par une teinte violette aux plans ci-annexés

**Fraction "m"**

De l'altitude inférieure 10.65 NGF, correspondant à la face supérieure de la dalle formant plancher bas du R+1 à cet endroit .

A l'altitude supérieure 13.85 NGF, correspondant à la face supérieure de la dalle formant plancher bas du R+2 à cet endroit .

Pour une surface de base de 132 m<sup>2</sup>

Telle que représentée par une teinte violette aux plans ci-annexés

**Fraction "n"**

De l'altitude inférieure 10.65 NGF, correspondant à la face supérieure de la dalle formant plancher bas du R+1 à cet endroit .

A l'altitude supérieure 13.71 NGF, correspondant à la face supérieure de la dalle formant plancher bas du R+2 à cet endroit .

Pour une surface de base de 157 m<sup>2</sup>

Telle que représentée par une teinte violette aux plans ci-annexés

**Fraction "o"**

De l'altitude inférieure 10.65 NGF, correspondant à la face supérieure de la dalle formant plancher bas du R+1 à cet endroit .

A l'altitude supérieure 13.45 NGF, correspondant à la face supérieure de la dalle formant plancher bas du R+2 à cet endroit .

Pour une surface de base de 63 m<sup>2</sup>

Telle que représentée par une teinte violette aux plans ci-annexés

**Fraction "p"**

De l'altitude inférieure 10.58 NGF, correspondant à la face supérieure de la dalle formant plancher bas du R+1 à cet endroit .

A l'altitude supérieure 13.65 NGF, correspondant à la face supérieure de la dalle formant plancher bas du R+2 à cet endroit .

Pour une surface de base de 4 m<sup>2</sup>

Telle que représentée par une teinte violette aux plans ci-annexés.

### Etat descriptif de division volumétrique

L'ensemble immobilier sus désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division volumétrique établi aux termes d'un acte reçu par Maître Hervé BIZOT notaire à PARIS le 28 décembre 2018, en cours de publication au service de la publicité foncière de BORDEAUX 3.

A ce titre les copropriétaires de l'ensemble immobilier seront membres de plein droit de l'Association Foncière Urbaine Libre (AFUL) de l'ensemble immobilier dénommée « ASSOCIATION FONCIERE URBAINE LIBRE GENERALE DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER TRIBEOUA A BORDEAUX – ZAC BELCIER LOT 8.3.A ».

L'immeuble comprendra dans son état futur d'achèvement :

Un bâtiment unique élevé d'un rez-de-chaussée bas, d'un rez-de-chaussée haut et d'un premier étage,

Étant ici précisé que la desserte véhicules du parc de stationnement est assurée par une rampe à sens de double sens de circulation à laquelle on accède depuis la rue.

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

### Article 2 – Description de l'ouvrage objet du présent état descriptif de division et règlement de copropriété.

L'immeuble objet du présent état descriptif de division et règlement de copropriété est composé de, savoir :

## **Article 5 – Désignation des lots**

La désignation des lots s'établit comme suit :

### **DESIGNATION DES LOTS**

#### **Lot numéro treize mille un (13001) :**

Situé au rez-de-chaussée bas, ce lot consiste en :

L'EMPLACEMENT DE VOITURE n°100

Et les dix /mille deux cent quatre-vingt-dixièmes (10 /1290 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

#### **Lot numéro treize mille deux (13002) :**

Situé au rez-de-chaussée bas, ce lot consiste en :

L'EMPLACEMENT DE VOITURE n°101

Et les dix /mille deux cent quatre-vingt-dixièmes (10 /1290 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

#### **Lot numéro treize mille trois (13003) :**

Situé au rez-de-chaussée bas, ce lot consiste en :

L'EMPLACEMENT DE VOITURE n°102

Et les dix /mille deux cent quatre-vingt-dixièmes (10 /1290 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

#### **Lot numéro treize mille quatre (13004) :**

Situé au rez-de-chaussée bas, ce lot consiste en :

L'EMPLACEMENT DE VOITURE n°103

Et les dix /mille deux cent quatre-vingt-dixièmes (10 /1290 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

#### **Lot numéro treize mille cinq (13005) :**

Situé au rez-de-chaussée bas, ce lot consiste en :

L'EMPLACEMENT DE VOITURE n°104

Et les dix /mille deux cent quatre-vingt-dixièmes (10 /1290 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

#### **Lot numéro treize mille six (13006) :**

Situé au rez-de-chaussée bas, ce lot consiste en :

L'EMPLACEMENT DE VOITURE n°105

Et les dix /mille deux cent quatre-vingt-dixièmes (10 /1290 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

#### **Lot numéro treize mille sept (13007) :**

Situé au rez-de-chaussée bas, ce lot consiste en :

L'EMPLACEMENT DE VOITURE n°106

Et les dix /mille deux cent quatre-vingt-dixièmes (10 /1290 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

#### **Lot numéro treize mille huit (13008) :**

Situé au rez-de-chaussée bas, ce lot consiste en :

L'EMPLACEMENT DE VOITURE n°107

Et les dix /mille deux cent quatre-vingt-dixièmes (10 /1290 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

#### **Lot numéro treize mille neuf (13009) :**

Situé au rez-de-chaussée bas, ce lot consiste en :

L'EMPLACEMENT DE VOITURE n°108

Et les dix /mille deux cent quatre-vingt-dixièmes (10 /1290 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro treize mille dix (13010) :**

Situé au rez-de-chaussée bas, ce lot consiste en :  
L'EMPLACEMENT DE VOITURE n°109

Et les dix /mille deux cent quatre-vingt-dixièmes (10 /1290 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro treize mille onze (13011) :**

Situé au rez-de-chaussée bas, ce lot consiste en :  
L'EMPLACEMENT DE VOITURE n°110

Et les dix /mille deux cent quatre-vingt-dixièmes (10 /1290 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro treize mille douze (13012) :**

Situé au rez-de-chaussée bas, ce lot consiste en :  
L'EMPLACEMENT DE VOITURE n°111

Et les dix /mille deux cent quatre-vingt-dixièmes (10 /1290 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro treize mille treize (13013) :**

Situé au rez-de-chaussée bas, ce lot consiste en :  
L'EMPLACEMENT DE VOITURE n°112

Et les dix /mille deux cent quatre-vingt-dixièmes (10 /1290 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro treize mille quatorze (13014) :**

Situé au rez-de-chaussée bas, ce lot consiste en :  
L'EMPLACEMENT DE VOITURE n°113

Et les dix /mille deux cent quatre-vingt-dixièmes (10 /1290 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro treize mille quinze (13015) :**

Situé au rez-de-chaussée bas, ce lot consiste en :  
L'EMPLACEMENT DE VOITURE n°114

Et les dix /mille deux cent quatre-vingt-dixièmes (10 /1290 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro treize mille seize (13016) :**

Situé au rez-de-chaussée bas, ce lot consiste en :  
L'EMPLACEMENT DE VOITURE n°115

Et les dix /mille deux cent quatre-vingt-dixièmes (10 /1290 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro treize mille dix-sept (13017) :**

Situé au rez-de-chaussée bas, ce lot consiste en :  
L'EMPLACEMENT DE VOITURE n°116

Et les dix /mille deux cent quatre-vingt-dixièmes (10 /1290 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro treize mille dix-huit (13018) :**

Situé au rez-de-chaussée bas, ce lot consiste en :  
L'EMPLACEMENT DE VOITURE n°117

Et les dix /mille deux cent quatre-vingt-dixièmes (10 /1290 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro treize mille dix-neuf (13019) :**

Situé au rez-de-chaussée bas, ce lot consiste en :  
L'EMPLACEMENT DE VOITURE n°118

Et les dix /mille deux cent quatre-vingt-dixièmes (10 /1290 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro treize mille vingt (13020) :**

Situé au rez-de-chaussée bas, ce lot consiste en :

L'EMPLACEMENT DE VOITURE n°119

Et les dix /mille deux cent quatre-vingt-dixièmes (10 /1290 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro treize mille vingt et un (13021) :**

Situé au rez-de-chaussée bas, ce lot consiste en :

L'EMPLACEMENT DE VOITURE PMR n°120

Et les dix /mille deux cent quatre-vingt-dixièmes (10 /1290 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro treize mille vingt-deux (13022) :**

Situé au rez-de-chaussée bas, ce lot consiste en :

L'EMPLACEMENT DE VOITURE PMR n°121

Et les dix /mille deux cent quatre-vingt-dixièmes (10 /1290 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro treize mille vingt-trois (13023) :**

Situé au rez-de-chaussée bas, ce lot consiste en :

L'EMPLACEMENT DE VOITURE n°122

Et les dix /mille deux cent quatre-vingt-dixièmes (10 /1290 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro treize mille vingt-quatre (13024) :**

Situé au rez-de-chaussée bas, ce lot consiste en :

L'EMPLACEMENT DE VOITURE n°123

Et les dix /mille deux cent quatre-vingt-dixièmes (10 /1290 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro treize mille vingt-cinq (13025) :**

Situé au rez-de-chaussée bas, ce lot consiste en :

L'EMPLACEMENT DE VOITURE n°124

Et les dix /mille deux cent quatre-vingt-dixièmes (10 /1290 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro treize mille vingt-six (13026) :**

Situé au rez-de-chaussée bas, ce lot consiste en :

L'EMPLACEMENT DE VOITURE n°125

Et les dix /mille deux cent quatre-vingt-dixièmes (10 /1290 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro treize mille vingt-sept (13027) :**

Situé au rez-de-chaussée bas, ce lot consiste en :

L'EMPLACEMENT DE VOITURE n°126

Et les dix /mille deux cent quatre-vingt-dixièmes (10 /1290 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro treize mille vingt-huit (13028) :**

Situé au rez-de-chaussée bas, ce lot consiste en :

L'EMPLACEMENT DE VOITURE n°127

Et les dix /mille deux cent quatre-vingt-dixièmes (10 /1290 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro treize mille vingt-neuf (13029) :**

Situé au rez-de-chaussée bas, ce lot consiste en :

L'EMPLACEMENT DE VOITURE n°128

Et les dix /mille deux cent quatre-vingt-dixièmes (10 /1290 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro treize mille trente (13030) :**

Situé au rez-de-chaussée bas, ce lot consiste en :

L'EMPLACEMENT DE VOITURE n°129

Et les dix /mille deux cent quatre-vingt-dixièmes (10 /1290 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro treize mille trente et un (13031) :**

Situé au rez-de-chaussée haut, accès par les escaliers PA et TP et l'ascenseur, ce lot consiste en :

L'EMPLACEMENT DE VOITURE n°130

Et les dix /mille deux cent quatre-vingt-dixièmes (10 /1290 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro treize mille trente-deux (13032) :**

Situé au rez-de-chaussée haut, accès par les escaliers PA et TP et l'ascenseur, ce lot consiste en :

L'EMPLACEMENT DE VOITURE n°30

Et les dix /mille deux cent quatre-vingt-dixièmes (10 /1290 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro treize mille trente-trois (13033) :**

Situé au rez-de-chaussée haut, accès par les escaliers PA et TP et l'ascenseur, ce lot consiste en :

L'EMPLACEMENT DE VOITURE n°01

Et les dix /mille deux cent quatre-vingt-dixièmes (10 /1290 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro treize mille trente-quatre (13034) :**

Situé au rez-de-chaussée haut, accès par les escaliers PA et TP et l'ascenseur, ce lot consiste en :

L'EMPLACEMENT DE VOITURE n°02

Et les dix /mille deux cent quatre-vingt-dixièmes (10 /1290 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro treize mille trente-cinq (13035) :**

Situé au rez-de-chaussée haut, accès par les escaliers PA et TP et l'ascenseur, ce lot consiste en :

L'EMPLACEMENT DE VOITURE n°03

Et les dix /mille deux cent quatre-vingt-dixièmes (10 /1290 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro treize mille trente-six (13036) :**

Situé au rez-de-chaussée haut, accès par les escaliers PA et TP et l'ascenseur, ce lot consiste en :

L'EMPLACEMENT DE VOITURE n°04

Et les dix /mille deux cent quatre-vingt-dixièmes (10 /1290 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro treize mille trente-sept (13037) :**

Situé au rez-de-chaussée haut, accès par les escaliers PA et TP et l'ascenseur, ce lot consiste en :

L'EMPLACEMENT DE VOITURE n°05

Et les dix /mille deux cent quatre-vingt-dixièmes (10 /1290 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro treize mille trente-huit (13038) :**

Situé au rez-de-chaussée haut, accès par les escaliers PA et TP et l'ascenseur, ce lot consiste en :

L'EMPLACEMENT DE VOITURE n°06

Et les dix /mille deux cent quatre-vingt-dixièmes (10 /1290 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro treize mille trente-neuf (13039) :**

Situé au rez-de-chaussée haut, accès par les escaliers PA et TP et l'ascenseur, ce lot consiste en :

L'EMPLACEMENT DE VOITURE n°07

Et les dix /mille deux cent quatre-vingt-dixièmes (10 /1290 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro treize mille quarante (13040) :**

Situé au rez-de-chaussée haut, accès par les escaliers PA et TP et l'ascenseur, ce lot consiste en :

L'EMPLACEMENT DE VOITURE n°08

Et les dix /mille deux cent quatre-vingt-dixièmes (10 /1290 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro treize mille quarante et un (13041) :**

Situé au rez-de-chaussée haut, accès par les escaliers PA et TP et l'ascenseur, ce lot consiste en :

L'EMPLACEMENT DE VOITURE n°09

Et les dix /mille deux cent quatre-vingt-dixièmes (10 /1290 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro treize mille quarante-deux (13042) :**

Situé au rez-de-chaussée haut, accès par les escaliers PA et TP et l'ascenseur, ce lot consiste en :

L'EMPLACEMENT DE VOITURE n°10

Et les dix /mille deux cent quatre-vingt-dixièmes (10 /1290 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro treize mille quarante-trois (13043) :**

Situé au rez-de-chaussée haut, accès par les escaliers PA et TP et l'ascenseur, ce lot consiste en :

L'EMPLACEMENT DE VOITURE n°11

Et les dix /mille deux cent quatre-vingt-dixièmes (10 /1290 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro treize mille quarante-quatre (13044) :**

Situé au rez-de-chaussée haut, accès par les escaliers PA et TP et l'ascenseur, ce lot consiste en :

L'EMPLACEMENT DE VOITURE n°12

Et les dix /mille deux cent quatre-vingt-dixièmes (10 /1290 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro treize mille quarante-cinq (13045) :**

Situé au rez-de-chaussée haut, accès par les escaliers PA et TP et l'ascenseur, ce lot consiste en :

L'EMPLACEMENT DE VOITURE n°13

Et les dix /mille deux cent quatre-vingt-dixièmes (10 /1290 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro treize mille quarante-six (13046) :**

Situé au rez-de-chaussée haut, accès par les escaliers PA et TP et l'ascenseur, ce lot consiste en :

L'EMPLACEMENT DE VOITURE n°14

Et les dix /mille deux cent quatre-vingt-dixièmes (10 /1290 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro treize mille quarante-sept (13047) :**

Situé au rez-de-chaussée haut, accès par les escaliers PA et TP et l'ascenseur, ce lot consiste en :

L'EMPLACEMENT DE VOITURE n°15

Et les dix /mille deux cent quatre-vingt-dixièmes (10 /1290 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro treize mille quarante-huit (13048) :**

Situé au rez-de-chaussée haut, accès par les escaliers PA et TP et l'ascenseur, ce lot consiste en :

L'EMPLACEMENT DE VOITURE n°16

Et les dix /mille deux cent quatre-vingt-dixièmes (10 /1290 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro treize mille quarante-neuf (13049) :**

Situé au rez-de-chaussée haut, accès par les escaliers PA et TP et l'ascenseur, ce lot consiste en :

L'EMPLACEMENT DE VOITURE n°17

Et les dix /mille deux cent quatre-vingt-dixièmes (10 /1290 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro treize mille cinquante (13050) :**

Situé au rez-de-chaussée haut, accès par les escaliers PA et TP et l'ascenseur, ce lot consiste en :

L'EMPLACEMENT DE VOITURE n°18

Et les dix /mille deux cent quatre-vingt-dixièmes (10 /1290 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro treize mille cinquante et un (13051) :**

Situé au rez-de-chaussée haut, accès par les escaliers PA et TP et l'ascenseur, ce lot consiste en :

L'EMPLACEMENT DE VOITURE n°19

Et les dix /mille deux cent quatre-vingt-dixièmes (10 /1290 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro treize mille cinquante-deux (13052) :**

Situé au rez-de-chaussée haut, accès par les escaliers PA et TP et l'ascenseur, ce lot consiste en :

L'EMPLACEMENT DE VOITURE n°20

Et les dix /mille deux cent quatre-vingt-dixièmes (10 /1290 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro treize mille cinquante-trois (13053) :**

Situé au rez-de-chaussée haut, accès par les escaliers PA et TP et l'ascenseur, ce lot consiste en :

L'EMPLACEMENT DE VOITURE n°21

Et les dix /mille deux cent quatre-vingt-dixièmes (10 /1290 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro treize mille cinquante-quatre (13054) :**

Situé au rez-de-chaussée haut, accès par les escaliers PA et TP et l'ascenseur, ce lot consiste en :

L'EMPLACEMENT DE VOITURE n°22

Et les dix /mille deux cent quatre-vingt-dixièmes (10 /1290 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro treize mille cinquante-cinq (13055) :**

Situé au rez-de-chaussée haut, accès par les escaliers PA et TP et l'ascenseur, ce lot consiste en :

L'EMPLACEMENT DE VOITURE n°23

Et les dix /mille deux cent quatre-vingt-dixièmes (10 /1290 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro treize mille cinquante-six (13056)**:

Situé au rez-de-chaussée haut, accès par les escaliers PA et TP et l'ascenseur, ce lot consiste en :

L'EMPLACEMENT DE VOITURE PMR n°24

Et les dix /mille deux cent quatre-vingt-dixièmes (10 /1290 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro treize mille cinquante-sept (13057)**:

Situé au rez-de-chaussée haut, accès par les escaliers PA et TP et l'ascenseur, ce lot consiste en :

L'EMPLACEMENT DE VOITURE n°25

Et les dix /mille deux cent quatre-vingt-dixièmes (10 /1290 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro treize mille cinquante-huit (13058)**:

Situé au rez-de-chaussée haut, accès par les escaliers PA et TP et l'ascenseur, ce lot consiste en :

L'EMPLACEMENT DE VOITURE n°26

Et les dix /mille deux cent quatre-vingt-dixièmes (10 /1290 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro treize mille cinquante-neuf (13059)**:

Situé au rez-de-chaussée haut, accès par les escaliers PA et TP et l'ascenseur, ce lot consiste en :

L'EMPLACEMENT DE VOITURE n°27

Et les dix /mille deux cent quatre-vingt-dixièmes (10 /1290 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro treize mille soixante (13060)**:

Situé au rez-de-chaussée haut, accès par les escaliers PA et TP et l'ascenseur, ce lot consiste en :

L'EMPLACEMENT DE VOITURE n°28

Et les dix /mille deux cent quatre-vingt-dixièmes (10 /1290 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro treize mille soixante et un (13061)**:

Situé au rez-de-chaussée haut, accès par les escaliers PA et TP et l'ascenseur, ce lot consiste en :

L'EMPLACEMENT DE VOITURE PMR n°29

Et les dix /mille deux cent quatre-vingt-dixièmes (10 /1290 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro treize mille soixante-deux (13062)**:

Situé au rez-de-chaussée haut, accès par les escaliers PA et TP et l'ascenseur, ce lot consiste en :

L'EMPLACEMENT DE VOITURE PMR n°82

Et les dix /mille deux cent quatre-vingt-dixièmes (10 /1290 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro treize mille soixante-trois (13063)**:

Situé au rez-de-chaussée haut, accès par les escaliers PA et TP et l'ascenseur, ce lot consiste en :

L'EMPLACEMENT DE VOITURE n°83

Et les dix /mille deux cent quatre-vingt-dixièmes (10 /1290 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro treize mille soixante-quatre (13064)**:

Situé au rez-de-chaussée haut, accès par les escaliers PA et TP et l'ascenseur, ce lot consiste en :

L'EMPLACEMENT DE VOITURE n°84

Et les dix /mille deux cent quatre-vingt-dixième (10 /1290 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro treize mille soixante-cinq (13065) :**

Situé au rez-de-chaussée haut, accès par les escaliers PA et TP et l'ascenseur, ce lot consiste en :

L'EMPLACEMENT DE VOITURE n°85

Et les dix /mille deux cent quatre-vingt-dixième (10 /1290 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro treize mille soixante-six (13066) :**

Situé au rez-de-chaussée haut, accès par les escaliers PA et TP et l'ascenseur, ce lot consiste en :

L'EMPLACEMENT DE VOITURE n°86

Et les dix /mille deux cent quatre-vingt-dixième (10 /1290 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro treize mille soixante-sept (13067) :**

Situé au rez-de-chaussée haut, accès par les escaliers PA et TP et l'ascenseur, ce lot consiste en :

L'EMPLACEMENT DE VOITURE n°87

Et les dix /mille deux cent quatre-vingt-dixième (10 /1290 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro treize mille soixante-huit (13068) :**

Situé au rez-de-chaussée haut, accès par les escaliers PA et TP et l'ascenseur, ce lot consiste en :

L'EMPLACEMENT DE VOITURE n°88

Et les dix /mille deux cent quatre-vingt-dixième (10 /1290 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro treize mille soixante-neuf (13069) :**

Situé au rez-de-chaussée haut, accès par les escaliers PA et TP et l'ascenseur, ce lot consiste en :

L'EMPLACEMENT DE VOITURE n°89

Et les dix /mille deux cent quatre-vingt-dixième (10 /1290 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro treize mille soixante-dix (13070) :**

Situé au rez-de-chaussée haut, accès par les escaliers PA et TP et l'ascenseur, ce lot consiste en :

L'EMPLACEMENT DE VOITURE n°90

Et les dix /mille deux cent quatre-vingt-dixième (10 /1290 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro treize mille soixante et onze (13071) :**

Situé au rez-de-chaussée haut, accès par les escaliers PA et TP et l'ascenseur, ce lot consiste en :

L'EMPLACEMENT DE VOITURE n°91

Et les dix /mille deux cent quatre-vingt-dixième (10 /1290 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro treize mille soixante-douze (13072) :**

Situé au rez-de-chaussée haut, accès par les escaliers PA et TP et l'ascenseur, ce lot consiste en :

L'EMPLACEMENT DE VOITURE n°92

Et les dix /mille deux cent quatre-vingt-dixièmes (10 /1290 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro treize mille soixante-treize (13073) :**

Situé au rez-de-chaussée haut, accès par les escaliers PA et TP et l'ascenseur, ce lot consiste en :

L'EMPLACEMENT DE VOITURE n°93

Et les dix /mille deux cent quatre-vingt-dixièmes (10 /1290 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro treize mille soixante-quatorze (13074) :**

Situé au rez-de-chaussée haut, accès par les escaliers PA et TP et l'ascenseur, ce lot consiste en :

L'EMPLACEMENT DE VOITURE n°94

Et les dix /mille deux cent quatre-vingt-dixièmes (10 /1290 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro treize mille soixantequinze (13075) :**

Situé au rez-de-chaussée haut, accès par les escaliers PA et TP et l'ascenseur, ce lot consiste en :

L'EMPLACEMENT DE VOITURE n°95

Et les dix /mille deux cent quatre-vingt-dixièmes (10 /1290 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro treize mille soixante-seize (13076) :**

Situé au rez-de-chaussée haut, accès par les escaliers PA et TP et l'ascenseur, ce lot consiste en :

L'EMPLACEMENT DE VOITURE n°96

Et les dix /mille deux cent quatre-vingt-dixièmes (10 /1290 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro treize mille soixante-dix-sept (13077) :**

Situé au rez-de-chaussée haut, accès par les escaliers PA et TP et l'ascenseur, ce lot consiste en :

L'EMPLACEMENT DE VOITURE n°97

Et les dix /mille deux cent quatre-vingt-dixièmes (10 /1290 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro treize mille soixante-dix-huit (13078) :**

Situé au rez-de-chaussée haut, accès par les escaliers PA et TP et l'ascenseur, ce lot consiste en :

L'EMPLACEMENT DE VOITURE n°98

Et les dix /mille deux cent quatre-vingt-dixièmes (10 /1290 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro treize mille soixante-dix-neuf (13079) :**

Situé au rez-de-chaussée haut, accès par les escaliers PA et TP et l'ascenseur, ce lot consiste en :

L'EMPLACEMENT DE VOITURE n°99

Et les dix /mille deux cent quatre-vingt-dixièmes (10 /1290 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro treize mille quatre-vingts (13080) :**

Situé au 1er étage, accès par les escaliers PA et TP et l'ascenseur, ce lot consiste en :

L'EMPLACEMENT DE VOITURE n°31

Et les dix /mille deux cent quatre-vingt-dixièmes (10 /1290 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro treize mille quatre-vingt-un (13081) :**

Situé au 1er étage, accès par les escaliers PA et TP et l'ascenseur, ce lot consiste en :

L'EMPLACEMENT DE VOITURE n°32

Et les dix /mille deux cent quatre-vingt-dixièmes (10 /1290 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro treize mille quatre-vingt-deux (13082)**:

Situé au 1er étage, accès par les escaliers PA et TP et l'ascenseur, ce lot consiste en :

L'EMPLACEMENT DE VOITURE n°33

Et les dix /mille deux cent quatre-vingt-dixièmes (10 /1290 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro treize mille quatre-vingt-trois (13083)**:

Situé au 1er étage, accès par les escaliers PA et TP et l'ascenseur, ce lot consiste en :

L'EMPLACEMENT DE VOITURE n°34

Et les dix /mille deux cent quatre-vingt-dixièmes (10 /1290 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro treize mille quatre-vingt-quatre (13084)**:

Situé au 1er étage, accès par les escaliers PA et TP et l'ascenseur, ce lot consiste en :

L'EMPLACEMENT DE VOITURE n°35

Et les dix /mille deux cent quatre-vingt-dixièmes (10 /1290 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro treize mille quatre-vingt-cinq (13085)**:

Situé au 1er étage, accès par les escaliers PA et TP et l'ascenseur, ce lot consiste en :

L'EMPLACEMENT DE VOITURE n°36

Et les dix /mille deux cent quatre-vingt-dixièmes (10 /1290 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro treize mille quatre-vingt-six (13086)**:

Situé au 1er étage, accès par les escaliers PA et TP et l'ascenseur, ce lot consiste en :

L'EMPLACEMENT DE VOITURE n°37

Et les dix /mille deux cent quatre-vingt-dixièmes (10 /1290 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro treize mille quatre-vingt-sept (13087)**:

Situé au 1er étage, accès par les escaliers PA et TP et l'ascenseur, ce lot consiste en :

L'EMPLACEMENT DE VOITURE n°38

Et les dix /mille deux cent quatre-vingt-dixièmes (10 /1290 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro treize mille quatre-vingt-huit (13088)**:

Situé au 1er étage, accès par les escaliers PA et TP et l'ascenseur, ce lot consiste en :

L'EMPLACEMENT DE VOITURE n°39

Et les dix /mille deux cent quatre-vingt-dixièmes (10 /1290 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro treize mille quatre-vingt-neuf (13089)**:

Situé au 1er étage, accès par les escaliers PA et TP et l'ascenseur, ce lot consiste en :

L'EMPLACEMENT DE VOITURE PMR n°40

Et les dix /mille deux cent quatre-vingt-dixièmes (10 /1290 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro treize mille quatre-vingt-dix (13090) :**

Situé au 1er étage, accès par les escaliers PA et TP et l'ascenseur, ce lot consiste en :

L'EMPLACEMENT DE VOITURE PMR n°41

Et les dix /mille deux cent quatre-vingt-dixièmes (10 /1290 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro treize mille quatre-vingt-onze (13091) :**

Situé au 1er étage, accès par les escaliers PA et TP et l'ascenseur, ce lot consiste en :

L'EMPLACEMENT DE VOITURE n°42

Et les dix /mille deux cent quatre-vingt-dixièmes (10 /1290 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro treize mille quatre-vingt-douze (13092) :**

Situé au 1er étage, accès par les escaliers PA et TP et l'ascenseur, ce lot consiste en :

L'EMPLACEMENT DE VOITURE n°43

Et les dix /mille deux cent quatre-vingt-dixièmes (10 /1290 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro treize mille quatre-vingt-treize (13093) :**

Situé au 1er étage, accès par les escaliers PA et TP et l'ascenseur, ce lot consiste en :

L'EMPLACEMENT DE VOITURE n°44

Et les dix /mille deux cent quatre-vingt-dixièmes (10 /1290 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro treize mille quatre-vingt-quatorze (13094) :**

Situé au 1er étage, accès par les escaliers PA et TP et l'ascenseur, ce lot consiste en :

L'EMPLACEMENT DE VOITURE n°45

Et les dix /mille deux cent quatre-vingt-dixièmes (10 /1290 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro treize mille quatre-vingtquinze (13095) :**

Situé au 1er étage, accès par les escaliers PA et TP et l'ascenseur, ce lot consiste en :

L'EMPLACEMENT DE VOITURE n°46

Et les dix /mille deux cent quatre-vingt-dixièmes (10 /1290 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro treize mille quatre-vingt-seize (13096) :**

Situé au 1er étage, accès par les escaliers PA et TP et l'ascenseur, ce lot consiste en :

L'EMPLACEMENT DE VOITURE n°47

Et les dix /mille deux cent quatre-vingt-dixièmes (10 /1290 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro treize mille quatre-vingt-dix-sept (13097) :**

Situé au 1er étage, accès par les escaliers PA et TP et l'ascenseur, ce lot consiste en :

L'EMPLACEMENT DE VOITURE n°48

Et les dix /mille deux cent quatre-vingt-dixièmes (10 /1290 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro treize mille quatre-vingt-dix-huit (13098) :**

Situé au 1er étage, accès par les escaliers PA et TP et l'ascenseur, ce lot consiste en :

L'EMPLACEMENT DE VOITURE n°49

Et les dix /mille deux cent quatre-vingt-dixièmes (10 /1290 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro treize mille quatre-vingt-dix-neuf (13099) :**

Situé au 1er étage, accès par les escaliers PA et TP et l'ascenseur, ce lot consiste en :

L'EMPLACEMENT DE VOITURE n°50

Et les dix /mille deux cent quatre-vingt-dixièmes (10 /1290 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro treize mille cent (13100) :**

Situé au 1er étage, accès par les escaliers PA et TP et l'ascenseur, ce lot consiste en :

L'EMPLACEMENT DE VOITURE n°51

Et les dix /mille deux cent quatre-vingt-dixièmes (10 /1290 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro treize mille cent un (13101) :**

Situé au 1er étage, accès par les escaliers PA et TP et l'ascenseur, ce lot consiste en :

L'EMPLACEMENT DE VOITURE n°52

Et les dix /mille deux cent quatre-vingt-dixièmes (10 /1290 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro treize mille cent deux (13102) :**

Situé au 1er étage, accès par les escaliers PA et TP et l'ascenseur, ce lot consiste en :

L'EMPLACEMENT DE VOITURE n°53

Et les dix /mille deux cent quatre-vingt-dixièmes (10 /1290 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro treize mille cent trois (13103) :**

Situé au 1er étage, accès par les escaliers PA et TP et l'ascenseur, ce lot consiste en :

L'EMPLACEMENT DE VOITURE n°54

Et les dix /mille deux cent quatre-vingt-dixièmes (10 /1290 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro treize mille cent quatre (13104) :**

Situé au 1er étage, accès par les escaliers PA et TP et l'ascenseur, ce lot consiste en :

L'EMPLACEMENT DE VOITURE n°55

Et les dix /mille deux cent quatre-vingt-dixièmes (10 /1290 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro treize mille cent cinq (13105) :**

Situé au 1er étage, accès par les escaliers PA et TP et l'ascenseur, ce lot consiste en :

L'EMPLACEMENT DE VOITURE n°57

Et les dix /mille deux cent quatre-vingt-dixièmes (10 /1290 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro treize mille cent six (13106) :**

Situé au 1er étage, accès par les escaliers PA et TP et l'ascenseur, ce lot consiste en :

L'EMPLACEMENT DE VOITURE n°58

Et les dix /mille deux cent quatre-vingt-dixièmes (10 /1290 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro treize mille cent sept (13107) :**

Situé au 1er étage, accès par les escaliers PA et TP et l'ascenseur, ce lot consiste en :

L'EMPLACEMENT DE VOITURE n°59

Et les dix /mille deux cent quatre-vingt-dixièmes (10 /1290 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro treize mille cent huit (13108) :**

Situé au 1er étage, accès par les escaliers PA et TP et l'ascenseur, ce lot consiste en :

L'EMPLACEMENT DE VOITURE n°60

Et les dix /mille deux cent quatre-vingt-dixièmes (10 /1290 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro treize mille cent neuf (13109) :**

Situé au 1er étage, accès par les escaliers PA et TP et l'ascenseur, ce lot consiste en :

L'EMPLACEMENT DE VOITURE n°61

Et les dix /mille deux cent quatre-vingt-dixièmes (10 /1290 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro treize mille cent dix (13110) :**

Situé au 1er étage, accès par les escaliers PA et TP et l'ascenseur, ce lot consiste en :

L'EMPLACEMENT DE VOITURE n°62

Et les dix /mille deux cent quatre-vingt-dixièmes (10 /1290 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro treize mille cent onze (13111) :**

Situé au 1er étage, accès par les escaliers PA et TP et l'ascenseur, ce lot consiste en :

L'EMPLACEMENT DE VOITURE n°63

Et les dix /mille deux cent quatre-vingt-dixièmes (10 /1290 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro treize mille cent douze (13112) :**

Situé au 1er étage, accès par les escaliers PA et TP et l'ascenseur, ce lot consiste en :

L'EMPLACEMENT DE VOITURE n°64

Et les dix /mille deux cent quatre-vingt-dixièmes (10 /1290 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro treize mille cent treize (13113) :**

Situé au 1er étage, accès par les escaliers PA et TP et l'ascenseur, ce lot consiste en :

L'EMPLACEMENT DE VOITURE n°65

Et les dix /mille deux cent quatre-vingt-dixièmes (10 /1290 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro treize mille cent quatorze (13114) :**

Situé au 1er étage, accès par les escaliers PA et TP et l'ascenseur, ce lot consiste en :

L'EMPLACEMENT DE VOITURE n°66

Et les dix /mille deux cent quatre-vingt-dixièmes (10 /1290 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro treize mille cent quinze (13115) :**

Situé au 1er étage, accès par les escaliers PA et TP et l'ascenseur, ce lot consiste en :

L'EMPLACEMENT DE VOITURE n°67

Et les dix /mille deux cent quatre-vingt-dixièmes (10 /1290 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro treize mille cent seize (13116) :**

Situé au 1er étage, accès par les escaliers PA et TP et l'ascenseur, ce lot consiste en :

L'EMPLACEMENT DE VOITURE n°68

Et les dix /mille deux cent quatre-vingt-dixièmes (10 /1290 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro treize mille cent dix-sept (13117) :**

Situé au 1er étage, accès par les escaliers PA et TP et l'ascenseur, ce lot consiste en :

L'EMPLACEMENT DE VOITURE n°69

Et les dix /mille deux cent quatre-vingt-dixièmes (10 /1290 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro treize mille cent dix-huit (13118) :**

Situé au 1er étage, accès par les escaliers PA et TP et l'ascenseur, ce lot consiste en :

L'EMPLACEMENT DE VOITURE n°70

Et les dix /mille deux cent quatre-vingt-dixièmes (10 /1290 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro treize mille cent dix-neuf (13119) :**

Situé au 1er étage, accès par les escaliers PA et TP et l'ascenseur, ce lot consiste en :

L'EMPLACEMENT DE VOITURE PMR n°71

Et les dix /mille deux cent quatre-vingt-dixièmes (10 /1290 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro treize mille cent vingt (13120) :**

Situé au 1er étage, accès par les escaliers PA et TP et l'ascenseur, ce lot consiste en :

L'EMPLACEMENT DE VOITURE PMR n°72

Et les dix /mille deux cent quatre-vingt-dixièmes (10 /1290 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro treize mille cent vingt et un (13121) :**

Situé au 1er étage, accès par les escaliers PA et TP et l'ascenseur, ce lot consiste en :

L'EMPLACEMENT DE VOITURE n°73

Et les dix /mille deux cent quatre-vingt-dixièmes (10 /1290 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro treize mille cent vingt-deux (13122) :**

Situé au 1er étage, accès par les escaliers PA et TP et l'ascenseur, ce lot consiste en :

L'EMPLACEMENT DE VOITURE n°74

Et les dix /mille deux cent quatre-vingt-dixièmes (10 /1290 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro treize mille cent vingt-trois (13123) :**

Situé au 1er étage, accès par les escaliers PA et TP et l'ascenseur, ce lot consiste en :

L'EMPLACEMENT DE VOITURE n°75

Et les dix /mille deux cent quatre-vingt-dixièmes (10 /1290 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro treize mille cent vingt-quatre (13124) :**

Situé au 1er étage, accès par les escaliers PA et TP et l'ascenseur, ce lot consiste en :

L'EMPLACEMENT DE VOITURE n°76

Et les dix /mille deux cent quatre-vingt-dixièmes (10 /1290 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro treize mille cent vingt-cinq (13125) :**

Situé au 1er étage, accès par les escaliers PA et TP et l'ascenseur, ce lot consiste en :

L'EMPLACEMENT DE VOITURE n°77

Et les dix /mille deux cent quatre-vingt-dixièmes (10 /1290 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro treize mille cent vingt-six (13126) :**

Situé au 1er étage, accès par les escaliers PA et TP et l'ascenseur, ce lot consiste en :

L'EMPLACEMENT DE VOITURE n°78

Et les dix /mille deux cent quatre-vingt-dixièmes (10 /1290 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro treize mille cent vingt-sept (13127) :**

Situé au 1er étage, accès par les escaliers PA et TP et l'ascenseur, ce lot consiste en :

L'EMPLACEMENT DE VOITURE n°79

Et les dix /mille deux cent quatre-vingt-dixièmes (10 /1290 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro treize mille cent vingt-huit (13128) :**

Situé au 1er étage, accès par les escaliers PA et TP et l'ascenseur, ce lot consiste en :

L'EMPLACEMENT DE VOITURE n°80

Et les dix /mille deux cent quatre-vingt-dixièmes (10 /1290 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro treize mille cent vingt-neuf (13129) :**

Situé au 1er étage, accès par les escaliers PA et TP et l'ascenseur, ce lot consiste en :

L'EMPLACEMENT DE VOITURE n°81

Et les dix /mille deux cent quatre-vingt-dixièmes (10 /1290 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**TOTAL des parties communes générales**

mille deux cent quatre-vingt-dix / mille deux cent quatre-vingt-dixièmes,  
ci ..... 1290

**Article 6 – Tableau récapitulatif**

L'état descriptif de division qui précède est résumé dans un tableau descriptif récapitulatif établi ci-après conformément à l'article 71 du décret 55-1350 du 14 octobre 1955, modifié par le décret 59-90 du 7 janvier 1959, pris pour l'application du décret 55-22 du 4 janvier 1955, portant réforme de la publicité foncière.

N° de LOT	Bâtiment	Escalier	Niveau	Nature du lot	Quote-part de parties communes en 1290èmes

N° de LOT	Bâtiment	Escalier	Niveau	Nature du lot	Quote-part de parties communes en 1290èmes
13001	Unique	-	Rez-de-chaussée bas	Emplacement de voiture n°100	10
13002	Unique	-	Rez-de-chaussée bas	Emplacement de voiture n°101	10
13003	Unique	-	Rez-de-chaussée bas	Emplacement de voiture n°102	10
13004	Unique	-	Rez-de-chaussée bas	Emplacement de voiture n°103	10
13005	Unique	-	Rez-de-chaussée bas	Emplacement de voiture n°104	10
13006	Unique	-	Rez-de-chaussée bas	Emplacement de voiture n°105	10
13007	Unique	-	Rez-de-chaussée bas	Emplacement de voiture n°106	10
13008	Unique	-	Rez-de-chaussée bas	Emplacement de voiture n°107	10
13009	Unique	-	Rez-de-chaussée bas	Emplacement de voiture n°108	10
13010	Unique	-	Rez-de-chaussée bas	Emplacement de voiture n°109	10
13011	Unique	-	Rez-de-chaussée bas	Emplacement de voiture n°110	10
13012	Unique	-	Rez-de-chaussée bas	Emplacement de voiture n°111	10
13013	Unique	-	Rez-de-chaussée bas	Emplacement de voiture n°112	10
13014	Unique	-	Rez-de-chaussée bas	Emplacement de voiture n°113	10
13015	Unique	-	Rez-de-chaussée bas	Emplacement de voiture n°114	10
13016	Unique	-	Rez-de-chaussée bas	Emplacement de voiture n°115	10
13017	Unique	-	Rez-de-chaussée bas	Emplacement de voiture n°116	10
13018	Unique	-	Rez-de-chaussée bas	Emplacement de voiture n°117	10
13019	Unique	-	Rez-de-chaussée bas	Emplacement de voiture n°118	10
13020	Unique	-	Rez-de-chaussée bas	Emplacement de voiture n°119	10
13021	Unique	-	Rez-de-chaussée bas	Emplacement de voiture PMR n°120	10
13022	Unique	-	Rez-de-chaussée bas	Emplacement de voiture PMR n°121	10
13023	Unique	-	Rez-de-chaussée bas	Emplacement de voiture n°122	10
13024	Unique	-	Rez-de-chaussée bas	Emplacement de voiture n°123	10
13025	Unique	-	Rez-de-chaussée bas	Emplacement de voiture n°124	10
13026	Unique	-	Rez-de-chaussée bas	Emplacement de voiture n°125	10
13027	Unique	-	Rez-de-chaussée bas	Emplacement de voiture n°126	10

N° de LOT	Bâtiment	Escalier	Niveau	Nature du lot	Quote-part de parties communes en 1290èmes
13028	Unique	-	Rez-de-chaussée bas	Emplacement de voiture n°127	10
13029	Unique	-	Rez-de-chaussée bas	Emplacement de voiture n°128	10
13030	Unique	-	Rez-de-chaussée bas	Emplacement de voiture n°129	10
13031	Unique	PA TP	Rez-de-chaussée haut	Emplacement de voiture n°130	10
13032	Unique	PA TP	Rez-de-chaussée haut	Emplacement de voiture n°30	10
13033	Unique	PA TP	Rez-de-chaussée haut	Emplacement de voiture n°01	10
13034	Unique	PA TP	Rez-de-chaussée haut	Emplacement de voiture n°02	10
13035	Unique	PA TP	Rez-de-chaussée haut	Emplacement de voiture n°03	10
13036	Unique	PA TP	Rez-de-chaussée haut	Emplacement de voiture n°04	10
13037	Unique	PA TP	Rez-de-chaussée haut	Emplacement de voiture n°05	10
13038	Unique	PA TP	Rez-de-chaussée haut	Emplacement de voiture n°06	10
13039	Unique	PA TP	Rez-de-chaussée haut	Emplacement de voiture n°07	10
13040	Unique	PA TP	Rez-de-chaussée haut	Emplacement de voiture n°08	10
13041	Unique	PA TP	Rez-de-chaussée haut	Emplacement de voiture n°09	10
13042	Unique	PA TP	Rez-de-chaussée haut	Emplacement de voiture n°10	10
13043	Unique	PA TP	Rez-de-chaussée haut	Emplacement de voiture n°11	10
13044	Unique	PA TP	Rez-de-chaussée haut	Emplacement de voiture n°12	10
13045	Unique	PA TP	Rez-de-chaussée haut	Emplacement de voiture n°13	10
13046	Unique	PA TP	Rez-de-chaussée haut	Emplacement de voiture n°14	10
13047	Unique	PA TP	Rez-de-chaussée haut	Emplacement de voiture n°15	10
13048	Unique	PA TP	Rez-de-chaussée haut	Emplacement de voiture n°16	10
13049	Unique	PA TP	Rez-de-chaussée haut	Emplacement de voiture n°17	10
13050	Unique	PA TP	Rez-de-chaussée haut	Emplacement de voiture n°18	10
13051	Unique	PA TP	Rez-de-chaussée haut	Emplacement de voiture n°19	10
13052	Unique	PA TP	Rez-de-chaussée haut	Emplacement de voiture n°20	10
13053	Unique	PA TP	Rez-de-chaussée haut	Emplacement de voiture n°21	10
13054	Unique	PA TP	Rez-de-chaussée haut	Emplacement de voiture n°22	10

N° de LOT	Bâtiment	Escalier	Niveau	Nature du lot	Quote-part de parties communes en 1290èmes
13055	Unique	PA TP	Rez-de-chaussée haut	Emplacement de voiture n°23	10
13056	Unique	PA TP	Rez-de-chaussée haut	Emplacement de voiture PMR n°24	10
13057	Unique	PA TP	Rez-de-chaussée haut	Emplacement de voiture n°25	10
13058	Unique	PA TP	Rez-de-chaussée haut	Emplacement de voiture n°26	10
13059	Unique	PA TP	Rez-de-chaussée haut	Emplacement de voiture n°27	10
13060	Unique	PA TP	Rez-de-chaussée haut	Emplacement de voiture n°28	10
13061	Unique	PA TP	Rez-de-chaussée haut	Emplacement de voiture PMR n°29	10
13062	Unique	PA TP	Rez-de-chaussée haut	Emplacement de voiture PMR n°82	10
13063	Unique	PA TP	Rez-de-chaussée haut	Emplacement de voiture n°83	10
13064	Unique	PA TP	Rez-de-chaussée haut	Emplacement de voiture n°84	10
13065	Unique	PA TP	Rez-de-chaussée haut	Emplacement de voiture n°85	10
13066	Unique	PA TP	Rez-de-chaussée haut	Emplacement de voiture n°86	10
13067	Unique	PA TP	Rez-de-chaussée haut	Emplacement de voiture n°87	10
13068	Unique	PA TP	Rez-de-chaussée haut	Emplacement de voiture n°88	10
13069	Unique	PA TP	Rez-de-chaussée haut	Emplacement de voiture n°89	10
13070	Unique	PA TP	Rez-de-chaussée haut	Emplacement de voiture n°90	10
13071	Unique	PA TP	Rez-de-chaussée haut	Emplacement de voiture n°91	10
13072	Unique	PA TP	Rez-de-chaussée haut	Emplacement de voiture n°92	10
13073	Unique	PA TP	Rez-de-chaussée haut	Emplacement de voiture n°93	10
13074	Unique	PA TP	Rez-de-chaussée haut	Emplacement de voiture n°94	10
13075	Unique	PA TP	Rez-de-chaussée haut	Emplacement de voiture n°95	10
13076	Unique	PA TP	Rez-de-chaussée haut	Emplacement de voiture n°96	10
13077	Unique	PA TP	Rez-de-chaussée haut	Emplacement de voiture n°97	10
13078	Unique	PA TP	Rez-de-chaussée haut	Emplacement de voiture n°98	10
13079	Unique	PA TP	Rez-de-chaussée haut	Emplacement de voiture n°99	10
13080	Unique	PA TP	1er étage	Emplacement de voiture n°31	10
13081	Unique	PA TP	1er étage	Emplacement de voiture n°32	10

N° de LOT	Bâtiment	Escalier	Niveau	Nature du lot	Quote-part de parties communes en 1290èmes
13082	Unique	PA TP	1er étage	Emplacement de voiture n°33	10
13083	Unique	PA TP	1er étage	Emplacement de voiture n°34	10
13084	Unique	PA TP	1er étage	Emplacement de voiture n°35	10
13085	Unique	PA TP	1er étage	Emplacement de voiture n°36	10
13086	Unique	PA TP	1er étage	Emplacement de voiture n°37	10
13087	Unique	PA TP	1er étage	Emplacement de voiture n°38	10
13088	Unique	PA TP	1er étage	Emplacement de voiture n°39	10
13089	Unique	PA TP	1er étage	Emplacement de voiture PMR n°40	10
13090	Unique	PA TP	1er étage	Emplacement de voiture PMR n°41	10
13091	Unique	PA TP	1er étage	Emplacement de voiture n°42	10
13092	Unique	PA TP	1er étage	Emplacement de voiture n°43	10
13093	Unique	PA TP	1er étage	Emplacement de voiture n°44	10
13094	Unique	PA TP	1er étage	Emplacement de voiture n°45	10
13095	Unique	PA TP	1er étage	Emplacement de voiture n°46	10
13096	Unique	PA TP	1er étage	Emplacement de voiture n°47	10
13097	Unique	PA TP	1er étage	Emplacement de voiture n°48	10
13098	Unique	PA TP	1er étage	Emplacement de voiture n°49	10
13099	Unique	PA TP	1er étage	Emplacement de voiture n°50	10
13100	Unique	PA TP	1er étage	Emplacement de voiture n°51	10
13101	Unique	PA TP	1er étage	Emplacement de voiture n°52	10
13102	Unique	PA TP	1er étage	Emplacement de voiture n°53	10
13103	Unique	PA TP	1er étage	Emplacement de voiture n°54	10
13104	Unique	PA TP	1er étage	Emplacement de voiture n°55	10
13105	Unique	PA TP	1er étage	Emplacement de voiture n°57	10
13106	Unique	PA TP	1er étage	Emplacement de voiture n°58	10
13107	Unique	PA TP	1er étage	Emplacement de voiture n°59	10
13108	Unique	PA TP	1er étage	Emplacement de voiture n°60	10

N° de LOT	Bâtiment	Escalier	Niveau	Nature du lot	Quote-part de parties communes en 1290èmes
13109	Unique	PA TP	1er étage	Emplacement de voiture n°61	10
13110	Unique	PA TP	1er étage	Emplacement de voiture n°62	10
13111	Unique	PA TP	1er étage	Emplacement de voiture n°63	10
13112	Unique	PA TP	1er étage	Emplacement de voiture n°64	10
13113	Unique	PA TP	1er étage	Emplacement de voiture n°65	10
13114	Unique	PA TP	1er étage	Emplacement de voiture n°66	10
13115	Unique	PA TP	1er étage	Emplacement de voiture n°67	10
13116	Unique	PA TP	1er étage	Emplacement de voiture n°68	10
13117	Unique	PA TP	1er étage	Emplacement de voiture n°69	10
13118	Unique	PA TP	1er étage	Emplacement de voiture n°70	10
13119	Unique	PA TP	1er étage	Emplacement de voiture PMR n°71	10
13120	Unique	PA TP	1er étage	Emplacement de voiture PMR n°72	10
13121	Unique	PA TP	1er étage	Emplacement de voiture n°73	10
13122	Unique	PA TP	1er étage	Emplacement de voiture n°74	10
13123	Unique	PA TP	1er étage	Emplacement de voiture n°75	10
13124	Unique	PA TP	1er étage	Emplacement de voiture n°76	10
13125	Unique	PA TP	1er étage	Emplacement de voiture n°77	10
13126	Unique	PA TP	1er étage	Emplacement de voiture n°78	10
13127	Unique	PA TP	1er étage	Emplacement de voiture n°79	10
13128	Unique	PA TP	1er étage	Emplacement de voiture n°80	10
13129	Unique	PA TP	1er étage	Emplacement de voiture n°81	10
					1290

-6  
-6

DEUXIEME PARTIEREGLEMENT DE COPROPRIETE***TITRE I******Objet du règlement - Parties privatives et parties communes*****CHEMINS DE PROPRIETE****Article 7**

Le présent règlement de copropriété établi conformément à la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, au décret numéro 67-223 du 17 mars 1967, ainsi qu'à la loi numéro 85-1470 du 31 décembre 1985, au décret n° 86-768 du 9 juin 1986, et à tous textes subséquents, notamment la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 et au décret du 27 mai 2004, a pour objet :

1° - De déterminer les parties affectées à l'usage exclusif de chaque copropriétaire, dites « *parties privatives* » et celles qui serviront à l'usage collectif, dites « *parties communes* » ;

2° - De fixer les droits et obligations des copropriétaires ;

3° - D'organiser l'administration de l'immeuble ;

Tout ce qui n'est pas prévu dans le présent règlement de copropriété restera régi par le droit commun, à défaut de décision particulière prise par l'Assemblée Générale des copropriétaires.

**CHEMINS DE PROPRIETE****Article 8 – Définition des parties privatives**

Les parties privatives sont constituées par les locaux et espaces qui, aux termes de l'état descriptif de division ci-dessus, sont compris dans la composition d'un lot et comme tels sont affectés à l'usage exclusif du propriétaire du lot considéré ou à son utilité exclusive.

Il en est ainsi de tous les éléments d'équipement à usage privatif inclus à l'intérieur desdits locaux tels que notamment à titre énonciatif et non limitatif et pour autant qu'ils existent :

1° - les revêtements superficiels des emplacements de voiture, à l'exclusion du gros œuvre, de l'étanchéité lorsqu'elle existe (ou même du revêtement superficiel s'il fait office d'étanchéité) qui sont parties communes ;

2° - les prises et les compteurs installés par les copropriétaires sur les emplacements de voiture permettant la recharge des véhicules électriques, ainsi que tous leurs accessoires tels que les câbles reliant ces prises aux chemins de câbles communs ;

3° - les portes des boxes, s'il en était créé,

Et, en résumé, tout ce qui est inclus à l'intérieur des emplacements des locaux et espaces privatifs, la présente désignation étant énonciative et non limitative ainsi qu'il est dit ci-dessus.

Les parties privatives comprennent en outre les espaces dont la jouissance exclusive telle qu'indiquée à l'état descriptif de division ci-après, est réservée à un copropriétaire déterminé.

Les parties privatives sont la propriété exclusive de chaque propriétaire.

Les cloisons et autres ouvrages ou clôtures séparant deux locaux ou espaces privatifs contigus appartenant à des propriétaires différents (quand ils ne font pas partie du gros œuvre) appartiendront en mitoyenneté aux propriétaires de ces lots.

En revanche, les cloisons qui séparent les locaux privatifs des parties communes ainsi que les murs de refend et gros porteurs, même dans leurs parties qui traversent des locaux privatifs, font partie des choses communes générales.

Les propriétaires des lots privatifs devront supporter l'existence de toutes canalisations ou gaines, qu'elles qu'en soient la nature et la destination, qui se trouveraient dans leurs locaux.

### **Article 9 – Définition des parties communes**

Constituent des parties communes celles qui sont affectées à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires, ou à certains d'entre eux.

Les parties communes appartenant à l'ensemble des copropriétaires sont qualifiées de « parties communes générales ». Les parties communes appartenant à certains d'entre eux seulement sont qualifiées de « parties communes spéciales ».

Les parties communes générales et spéciales se répartiront entre les copropriétaires selon les quotités indiquées pour chaque lot à l'état descriptif de division.

#### **9.1 – PARTIES COMMUNES GENERALES**

Les « parties communes générales » sont celles qui sont affectées à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires.

Elles comprennent notamment :

1° la totalité du volume 13, bâti ou non bâti, constituant l'assiette de la présente copropriété, à l'exception des parties privatives,

2° les éléments porteurs assurant la stabilité ou la solidité du bâtiment, poutres, piliers, voiles et poteaux de soutien et d'une façon générale, les éléments horizontaux et verticaux de structure,

3° les toitures-terrasses et la dalle de couverture, y compris le gros œuvre et l'étanchéité de cette dalle,

4° les façades et les murs extérieurs du bâtiment avec leurs parements, revêtements, panneaux, éléments décoratifs de toutes natures, les grilles permettant la ventilation du parc de stationnement,

5° les planchers du bâtiment,

6° les murs intérieurs et cloisons du bâtiment, sauf celles constituant des parties privatives aux termes du présent règlement de copropriété

7° les portes ou trappes de visite donnant accès aux circulations, constituant des parties communes,

8° les aires de circulation et la rampe d'accès,

9° les sas et couloir d'accès (sorties de secours) vers la rue du Tri Postal avec le contrôle d'accès

10° l'emplacement de voiture PMR n° 56,

11° les installations d'éclairage et d'alimentation en eau,

Et en général :

- les éléments, installations, appareils de toute nature et leurs accessoires affectés, existant ou devenant nécessaires à l'usage ou l'utilité de tous ou de certains copropriétaires de l'immeuble.

Cette énumération est purement énonciative et non limitative.

Les parties communes font l'objet d'une propriété indivise entre l'ensemble des copropriétaires.

#### **9.2 – PARTIES COMMUNES SPECIALES**

##### **9.2.1 – PARTIES COMMUNES SPECIALES AUX PROPRIETAIRES DES LOTS ISSUS DE LA DIVISION D'UN MEME LOT**

En cas de division d'un lot comprenant à l'origine un local ou un ensemble de locaux, les parties de ces locaux et leurs éléments d'équipement qui seront affectés à l'usage ou à l'utilité des propriétaires des différents lots issus de la division constitueront des parties communes spéciales qui seront l'objet d'une propriété

indivise et particulière entre les propriétaires des lots issus de la division au prorata des quotes-parts dans les parties communes générales attachées à ces lots.

### **9.3 – ACCESSOIRES AUX PARTIES COMMUNES**

Sont accessoires aux parties communes :

- le droit de surélever un bâtiment ou d'en affouiller le sol,

- le droit d'édifier des bâtiments nouveaux dans les cours parcs ou jardins constituant des parties communes,

- le droit d'affouiller de tels cours parcs ou jardins.

- et le droit de mitoyenneté afférent aux parties communes,

Sous réserve de l'obtention des autorisations administratives le cas échéant nécessaires.

### **9.4 – MODALITES DE DETERMINATION DES QUOTES-PARTS DE PARTIES COMMUNES ET DE REPARTITION DES CHARGES**

En application de l'article 76 de la loi S.R.U. n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 modifiant l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965. « *Tout règlement de copropriété publié à compter du 31 décembre 2002 indique les éléments pris en considération et la méthode de calcul permettant de fixer les quotes-parts de parties communes et la répartition des charges.* », la SELAS GEXPERTISE CONSEIL. – Thierry GAREAU et Eric MALENFER, Géomètres Experts D.P.L.G. situé à SEVRES (Hauts de Seine), 6, rue de Wolfenbüttel, chargée de déterminer les quotes-parts de parties communes attachées à chacun des lots créés aux présentes, atteste ce qui suit :

*La quote-part des parties communes afférente à chaque lot, est proportionnelle à la valeur relative de chaque partie privative par rapport à l'ensemble des dites parties, telles que ces valeurs résultent lors de l'établissement de la copropriété, de la consistance, de la superficie et de la situation des lots, sans égard à leur utilisation.*

*Ainsi, le calcul de la quote-part de la copropriété résulte de l'application de pondérations tenant compte ;*

- *DE LA SUPERFICIE : surfaces fractionnées en fonction des divers éléments constitutifs de chaque lot.*

- *DE LA CONSISTANCE : nature physique, distribution, configuration, éclairement, hauteurs sous-plafond ;*

- *DE LA SITUATION : niveau, tenant compte de la présence ou non d'un ascenseur, ensoleillement, emplacement.*

### **ELEMENTS PRIS EN CONSIDERATION ET METHODE DE CALCUL PERMETTANT DE FIXER LES QUOTES -PARTS DES PARTIES COMMUNES GENERALES ET SPECIALES**

#### **1) DE LA CONSISTANCE**

##### **a) Coefficient de nature "physique" du lot :**

- Emplacement de voiture : 0,25

#### **2) DE LA SUPERFICIE**

Ont été prises en compte pour le calcul les superficies suivantes :

**Superficies "Carrez"**, conformément à la loi N° 96-1107 du 18 décembre 1996 dite loi CARREZ visant à l'amélioration de la protection des acquéreurs de lots de copropriété.

Sont considérées comme annexes les surfaces exclues par le décret à savoir:

Caves, garages, emplacements de stationnements, lots ou fractions de lots d'une superficie inférieure à 8 m<sup>2</sup>.

#### **3) DE LA SITUATION**

*b) Coefficient d'étage :*

**Immeuble de parking en silo :**

- RDC bas : 1,00
- RDC haut : 1,00
- 1<sup>er</sup> étage : 1,00

**9.5 – PARTAGE - LICITATION**

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

## ***TITRE II***

### ***Destination de l'immeuble - usage des parties privatives et des parties communes***

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

##### **Article 10**

L'immeuble est destiné à l'usage de parc de stationnement.

#### CHAPITRE II - USAGE DES PARTIES PRIVATIVES

##### **Article 11**

Chacun des copropriétaires aura le droit de jouir comme bon lui semblera des parties privatives comprises dans son lot, à la condition de ne pas nuire aux droits des autres copropriétaires et de ne rien faire qui puisse, soit compromettre la solidité de l'immeuble, soit porter atteinte à sa destination soit encore contrevenir aux dispositions des présentes.

Si les circonstances l'exigent et à condition que l'affectation, la consistance ou la jouissance de leurs parties privatives n'en soient pas altérées, de manière durable, les copropriétaires ne peuvent s'opposer à l'exécution même à l'intérieur de celles-ci, des travaux visés à l'article 9 de la loi du 10 juillet 1965 dès lors que le syndicat les réalise dans les conditions et moyennant les éventuelles indemnités prévues par cet article.

##### **Emplacements de stationnement**

Les emplacements de stationnement pour voitures automobiles ne pourront qu'être utilisés pour garer les voitures de tourisme ou motocyclettes en état de marche. Tous les véhicules reconnus comme épaves seront évacués selon la procédure en vigueur.

Les véhicules devront être correctement placés sur leurs emplacements respectifs, afin de ne pas gêner l'ouverture de la portière de la voiture voisine.

Par sécurité, les usagers ayant une voiture dont le moteur présente des fuites de matières inflammables (telles qu'essence, huile, graisses) devront sabler leur emplacement et procéder au nettoyage.

En aucun cas, un emplacement pour voiture automobile ne pourra être utilisé à titre de débarras. Il est expressément interdit de procéder à des travaux de mécanique ou à des opérations de vidange ou de lavage sur les emplacements de stationnement. Enfin, la transformation d'un ou plusieurs emplacements pour voitures en atelier de réparations est interdite.

Chaque propriétaire d'emplacement de stationnement, ouvert ou fermé, devra souffrir sans indemnité les servitudes de passage d'entretien, de réfection et d'extension de tous les ouvrages techniques qui se trouveraient dans son lot, et assurer notamment l'accès aux têtes de dégorgement ; il devra permettre l'accès, sans indemnité, à ces différents éléments techniques à la première demande du syndic.

Conformément aux dispositions légales, il est prévu des mesures conservatoires permettant la recharge de véhicule électrique.

S'il s'avère qu'après l'utilisation de l'ensemble des raccordements existant, d'autres propriétaires souhaitent équiper leur emplacement de borne de recharge de véhicule électrique, il conviendra d'effectuer une étude sous contrôle de l'architecte de l'immeuble et de l'architecte de l'ensemble immobilier.

##### **B) REPARATIONS - ACCES DES OUVRIERS -**

Les propriétaires, locataires et autres occupants des emplacements de voiture devront souffrir, sans indemnité, l'exécution de l'entretien et des réparations qui deviendraient nécessaires aux choses communes et chaque fois que cela sera utile, livrer accès de leurs locaux aux syndic, architectes, entrepreneurs et ouvriers chargés

de surveiller, conduire ou faire ces réparations ou entretien des installations dans toute la mesure nécessaire à l'exécution des travaux régulièrement décidés en application des différents règlements et cahiers des charges concernant les locaux.

**c) SURCHARGE DES PLANCHERS -**

Il ne pourra être placé ni entreposé sur les emplacements de stationnement aucun objet dont le poids excéderait la limite de charge autorisée fixée par le descriptif technique de l'ensemble immobilier.

**d) MODIFICATIONS -**

Le propriétaire d'un emplacement de stationnement aura la faculté, une fois seulement après que à la suite du dépôt de la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT) par le Maître d'Ouvrage le délai légal de contestation de la conformité des travaux par l'administration se soit écoulé, de clore son emplacement ou ces emplacements contigus à condition que celui-ci (ou ceux-ci) soit(ent) entouré(s) de murs sur trois cotés. À défaut, il devra être obtenu l'accord du ou des propriétaires des emplacements de stationnement adjacents sur son projet de fermeture.

En tout état de cause, la faculté de clore ne pourra être exercée que sous réserve de l'obtention des autorisations administratives le cas échéant nécessaires et du respect des règles de sécurité alors en vigueur, notamment en matière de lutte contre l'incendie et ventilation, le cas échéant, applicables en la matière.

Enfin le syndic devra donner son agrément sur les conditions de cette fermeture, et notamment le type de fermeture adopté.

D'une manière générale, toutes les modifications seront faites aux risques et périls du copropriétaire intéressé et devront être conformes aux règles de construction en vigueur et à celles du permis de construire et permis de construire modificatifs ; ces travaux seront réalisés sous le contrôle de l'architecte de l'immeuble et de l'architecte coordinateur de l'ensemble immobilier.

Le requérant ne pourra en aucune manière être tenu pour responsable de toutes conséquences qui résulteraient de la fermeture des emplacements ci-dessus mentionnés ; il ne pourra pas être recherché pour toutes diminutions de surfaces utiles ou aggravation des conditions d'utilisation du ou des emplacements de stationnement adjacents qui découleraient de la réalisation de ces travaux.

**e) PARTIES COMMUNES SUSCEPTIBLES D'ETRE INCLUSES DANS LES PARTIES PRIVATIVES -**

S'il arrive que certaines parties communes se trouvent incluses à l'intérieur des parties privatives ou en sont la dépendance directe ou indirecte, ou encore ne sont accessibles commodément que par elles, les propriétaires de ces parties privatives seront tenus, sans pouvoir prétendre à une indemnité, de maintenir à leur place ces choses communes, qui seront considérées comme affectées à titre de servitudes permanentes au profit de la copropriété, d'en permettre l'accès en cas de nécessité notamment pour cause de réfection ou d'entretien et de se soumettre aux exigences des règlements de construction, sécurité, hygiène, etc.

Le présent article vise notamment la présence de canalisations, gaines, poutres, soffites, coffrages ou faux plafonds dans certaines parties communes ou privatives, emplacements de stationnement, etc. même si ceux-ci ne figurent pas sur les plans.

**f) RESPONSABILITE -**

Tout copropriétaire restera responsable, à l'égard des autres copropriétaires, des conséquences dommageables entraînées par sa faute ou sa négligence et celle d'un de ses préposés ou par le fait d'un bien dont il est légalement responsable.

**CHAPITRE III - USAGES DES « PARTIES COMMUNES GENERALES ET SPECIALES »**

**Article 12**

Chacun des propriétaires, locataires ou occupants de voiture usera librement des parties communes suivant leur destination, mais sans faire obstacle aux droits des autres propriétaires, locataires ou occupants dans le strict respect des clauses et dispositions figurant aux cahiers des charges et règlements de copropriété s'y rapportant.

Aucun des propriétaires, locataires ou occupants des emplacements de voiture ne pourra encombrer les circulations du parc de stationnement et autres endroits communs ainsi que les équipements communs, ni laisser séjourner quoi que ce soit sur ces parties de l'immeuble.

Les aires de circulations ne pourront, en aucun cas, servir de garages de bicyclettes, de motocyclettes ou de voitures d'enfants ou à entreposer des objets divers.

Tout stationnement en dehors des aires prévues à cet effet est interdit.

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

Les propriétaires, locataires ou occupants ne pourront conserver, accumuler, déposer sur les voies ou autres parties communes aucun dépôt de matériaux, de décharges, d'ordures ou autres.

D'une manière générale, les copropriétaires devront respecter toutes les servitudes qui grèvent ou qui pourront grever la propriété.

Chaque propriétaire, locataire ou occupant sera personnellement responsable des dégradations causées aux équipements communs et, d'une manière générale, de toutes les conséquences dommageables susceptibles de résulter d'un usage abusif ou d'une utilisation non conforme à leur destination des parties communes, que ce soit par son fait ou par celui des personnes se rendant ou séjournant chez lui, ou encore par celui de ses fournisseurs.

Le syndicat des copropriétaires, par l'intermédiaire de son syndic, devra assurer l'entretien régulier de certains ouvrages ou équipements, notamment par des contrats passés avec des sociétés spécialisées et ce, dès l'achèvement de l'immeuble.

Cette clause vise notamment les pompes de relevage, la porte du parc de stationnement, les portiers électroniques les extracteurs, les installations de plomberie, l'éclairage de sécurité, les ferme portes.

Plus particulièrement, le syndicat des copropriétaires devra se conformer aux obligations mises à sa charge par le titre VIII de l'arrêté du 31 janvier 1986 relatif à la protection des bâtiments d'habitation contre l'incendie.

Il devra également effectuer régulièrement une analyse des caractéristiques de l'eau afin d'être en mesure de prendre les dispositions utiles pour éviter tout phénomène de corrosion.

### **TITRE III**

#### **ÉTAT DE RÉPARTITION DES CHARGES**

##### **Article 13**

Les dispositions du présent titre ont pour objet :

- de définir les différentes catégories de charges ;
- et, pour chacune de ces catégories, de fixer :
  - les lots entre lesquels elles doivent être réparties,
  - et la quotité que devra supporter chacun de ces lots.

D'une façon générale et sous réserve des règles expresses ci-après fixées, la ventilation des dépenses entre d'une part, charges générales et charges spéciales, et d'autre part, pour les charges spéciales, entre les différentes catégories de charges spéciales déterminées ci-après, pourra être effectuée forfaitairement par le syndic après consultation, s'il y a lieu, de tous techniciens ; sauf aux copropriétaires intéressés, statuant par voie de décision collective, à décider, si cela est possible, l'installation de tous compteurs ou appareils de mesure, à leurs frais exclusifs.

## Article 14

### DEFINITION

Les charges générales comprendront toutes celles qui ne sont pas considérées comme spéciales, aux termes des articles ci-après.

Elles comprendront notamment, sans que cette énonciation soit limitative :

#### **A) IMPOTS -**

Les impôts, contributions et taxes, sous quelque forme et dénomination que ce soit, auxquels seront assujetties toutes les « parties communes » de l'immeuble et même ceux afférents aux « parties privatives », tant que, en ce qui concerne ces derniers, les services des contributions directes ne les auront pas répartis entre les divers copropriétaires.

#### **B) PARTIES COMMUNES GENERALES ET SERVICES COMMUNS -**

1) Les frais d'entretien, de réparation, de réfection et même de reconstruction des clôtures de la propriété et, s'il y a lieu, des murs mitoyens d'avec les immeubles voisins, les frais de nettoyage des abords des constructions ;

2) Les charges d'entretien, de réfection, de reconstruction et les frais de réparations, de toute nature, grosses ou menues, à faire aux gros murs du bâtiment, aux toitures-terrasses, à la dalle de couverture dudit bâtiment y compris son dispositif d'étanchéité, aux canalisations d'eau, d'électricité, aux tuyaux de tout-à-l'égout, à ceux d'écoulement des eaux pluviales, et d'une manière générale à tous éléments constituant des parties communes

3) Les frais de ravalement des façades du bâtiment, auxquels s'ajouteront, mais seulement lorsqu'ils seront la conséquence d'un ravalement général ;

4) L'achat, y compris au titre de premier équipement, l'entretien et le remplacement des extincteurs, plan de sécurité, appareil de sécurité et tout autre appareil mobilier, plaques indicatrices nécessaires à l'entretien ou à l'utilisation des parties communes ;

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

6) Les frais d'entretien, de réparation, de réfection ou même de reconstruction ou de remplacement :

- des branchements, canalisations et réseaux qui seraient affectés à l'usage ou à l'utilité de toutes les constructions composant l'immeuble,
- de l'emplacement de voiture n° 56 pour personne à mobilité réduite (PMR),
- des aires de circulation et de stationnement,
- de l'entrée du parc de stationnement, de la rampe d'accès et de son revêtement,
- du couloir d'accès et de l'escalier (sorties de secours) vers la rue du Tri Postal,
- des frais de peinture, numérotation, délimitation des emplacements de voitures,
- des charges de gardiennage spécial, le cas échéant,

S'il y a lieu, la prime d'assurance concernant exclusivement le parc de stationnement, si la prime y afférente peut être individualisée.

Et en général, de tous les éléments constituant au sens des présentes des parties communes générales à tous les copropriétaires.

7) Les honoraires du syndic et les frais nécessités par le fonctionnement du syndicat ;

8) Les honoraires de l'architecte pour l'entretien courant des parties communes générales ;

Toutes rémunérations aux personnes de services chargées du nettoyage et de l'entretien des parties communes générales ou des services communs à l'immeuble, les cotisations fiscales et sociales afférentes aux salaires et rémunérations versées à ces personnes, ainsi que les honoraires ou prestations versées aux sociétés spécialisées qui pourraient en être chargées.

La présente énumération est purement énonciative et non limitative.

**c) ASSURANCES -**

Les primes, cotisations et frais occasionnés par les assurances de toutes natures contractées par le syndic dans les conditions et en application des dispositions ci-après, qui ne seraient pas passés en charges spéciales.

**d) AFUL**

Le volume 13, issu de l'Etat Descriptif de Division en Volumes (EDDV), assiette de la présente copropriété est compris dans le périmètre de l'Association Foncière Urbaine Libre (AFUL) « ASSOCIATION FONCIERE URBAINE LIBRE GENERALE DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER TRIBEQUA A BORDEAUX – ZAC BELCIER LOT 8.3.A ».

A ce titre les copropriétaires du volume 13 seront membres de l'AFUL et supporteront les quotes-parts de charges générales ou spéciales qui leurs sont attribuées aux termes des statuts et cahier des charges de l'AFUL.

Ces quotes-parts de charges seront réparties entre tous les copropriétaires de la copropriété issue des présentes au prorata des charges générales, sauf mention indiquée dans les charges spéciales ci-dessous (Art.15.1 et 15.2)

**REPARTITION**

Les charges générales seront réparties entre tous les copropriétaires de l'immeuble au prorata des quotes-parts de leurs lots respectifs dans les parties communes générales, exprimées en **MILLE DEUX CENT QUATRE-VINGT-DIXIEMES (1 290<sup>EMES</sup>)**, telles qu'elles figurent au tableau récapitulatif des charges ci-après.

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

**CHAPITRE II - CHARGES COMMUNES SPECIALES**

**Article 15**

**15.1 - CHARGES RELATIVES AUX EQUIPEMENT PERMETTANT LA RECHARGE DES VEHICULES ELECTRIQUES**

**DEFINITION**

Les charges afférentes aux équipements permettant la recharge des véhicules électriques ou hybrides comprennent la quote-part de dépenses appelée par l'AFUL concernant les éléments suivants :

- a) - les frais liés à la redevance pour la location et l'entretien du compteur général électrique et de tous les équipements communs au système,
- b) - les frais d'installation, d'entretien et de remplacement des prises individuelles,
- les frais de raccordements individuels sur les fourreaux communs,
- c) - le prix de l'électricité consommée et la redevance pour la location, l'entretien et les réparations éventuelles des compteurs particuliers.

**REPARTITION**

Les dépenses relatives au paragraphe « a » seront réparties entre l'ensemble des lots desservis au prorata du nombre d'emplacement de voiture.

Les dépenses relatives au paragraphe « b » seront à la charge du propriétaire engageant ces travaux,

Les dépenses relatives au paragraphe « c » déterminés par comptage seront réparties entre les copropriétaires selon les indications données par leurs compteurs individuels.

**15.2 - CHARGES RELATIVES A L'ASCENSEUR PA**

**DEFINITION**

Les charges afférentes à l'ascenseur PA comprennent la quote-part de dépenses appelée par l'AFUL concernant l'ascenseur PA :

#### MODE DE REPARTITION

Les charges relatives à l'ascenseur PA ont été déterminées au prorata du nombre d'emplacements de stationnement entre les lots desservis par l'ascenseur (RDC haut et R+1).

#### REPARTITION

Les charges de l'ascenseur PA seront réparties dans les proportions indiquées au tableau récapitulatif des charges ci-annexé (colonne 2).

### **15.3 – MODALITE DE DETERMINATION DES QUOTES-PARTS DE CHARGES**

En application de l'article 76 de la loi S.R.U. n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 modifiant l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965. « *Tout règlement de copropriété publié à compter du 31 décembre 2002 indique les éléments pris en considération et la méthode de calcul permettant de fixer les quotes-parts de parties communes et la répartition des charges.* », il a été attesté par la SELAS GEXPERTISE CONSEIL. – Thierry GAREAU et Eric MALENFER, Géomètres Experts D.P.L.G. situé à SEVRES (Hauts de Seine), 6, rue de Wolfenbuttel, chargée de déterminer les quotes-parts de charges générales et spéciales attachées à chacun des lots créés aux présentes, ce qui suit ci-après littéralement rapporté :

« Article 10, alinéa 1 de la loi du 10 juillet 1965 « *Les copropriétaires sont tenus de participer aux charges entraînées par les services collectifs et les équipements communs en fonction de l'utilité que ces services et éléments présentent à l'égard de chaque lot.* ».

Il a été tenu compte dans les charges des lots effectivement desservis par l'équipement commun en fonction de son utilité potentielle.

#### **ELEMENTS PRIS EN CONSIDERATION ET METHODE DE CALCUL PERMETTANT DE FIXER LA REPARTITION DES CHARGES**

Suivant le cas par types de charges :

##### **I. Charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration de parties communes**

Elles se calculent suivant les mêmes critères que la répartition des quotes-parts des parties communes.

**Article 10 - §2** de la loi du 10 juillet 1965 : "Les copropriétaires (...) sont tenus de participer aux charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes proportionnellement aux valeurs relatives des parties privatives comprises dans leurs lots, telles que ces valeurs résultent des dispositions de l'article 5 (...)".

##### **II. Charges d'équipements**

Les charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement communs sont réparties conformément aux dispositions de l'article 10 – 1<sup>er</sup> alinéa de la Loi du 10 juillet 1965.

**Art 10 - §1** : « *Les copropriétaires sont tenus de participer aux charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement commun en fonction de l'utilité que ces services et éléments présentent à l'égard de chaque lot. ...* »

### **15.4 – TABLEAU RECAPITULATIF DES CHARGES**

N° de LOT	Nature du lot	Charges générales	Ascenseur PA
		1	2

N° de LOT	Nature du lot	Charges générales	Ascenseur PA
		1	2
13001	Emplacement de voiture n°100	10	-
13002	Emplacement de voiture n°101	10	-
13003	Emplacement de voiture n°102	10	-
13004	Emplacement de voiture n°103	10	-
13005	Emplacement de voiture n°104	10	-
13006	Emplacement de voiture n°105	10	-
13007	Emplacement de voiture n°106	10	-
13008	Emplacement de voiture n°107	10	-
13009	Emplacement de voiture n°108	10	-
13010	Emplacement de voiture n°109	10	-
13011	Emplacement de voiture n°110	10	-
13012	Emplacement de voiture n°111	10	-
13013	Emplacement de voiture n°112	10	-
13014	Emplacement de voiture n°113	10	-
13015	Emplacement de voiture n°114	10	-
13016	Emplacement de voiture n°115	10	-
13017	Emplacement de voiture n°116	10	-
13018	Emplacement de voiture n°117	10	-
13019	Emplacement de voiture n°118	10	-
13020	Emplacement de voiture n°119	10	-
13021	Emplacement de voiture PMR n°120	10	-
13022	Emplacement de voiture PMR n°121	10	-
13023	Emplacement de voiture n°122	10	-
13024	Emplacement de voiture n°123	10	-
13025	Emplacement de voiture n°124	10	-
13026	Emplacement de voiture n°125	10	-
13027	Emplacement de voiture n°126	10	-

N° de LOT	Nature du lot	Charges générales	Ascenseur PA
		1	2
13028	Emplacement de voiture n°127	10	-
13029	Emplacement de voiture n°128	10	-
13030	Emplacement de voiture n°129	10	-
13031	Emplacement de voiture n°130	10	-
13032	Emplacement de voiture n°30	10	10
13033	Emplacement de voiture n°01	10	10
13034	Emplacement de voiture n°02	10	10
13035	Emplacement de voiture n°03	10	10
13036	Emplacement de voiture n°04	10	10
13037	Emplacement de voiture n°05	10	10
13038	Emplacement de voiture n°06	10	10
13039	Emplacement de voiture n°07	10	10
13040	Emplacement de voiture n°08	10	10
13041	Emplacement de voiture n°09	10	10
13042	Emplacement de voiture n°10	10	10
13043	Emplacement de voiture n°11	10	10
13044	Emplacement de voiture n°12	10	10
13045	Emplacement de voiture n°13	10	10
13046	Emplacement de voiture n°14	10	10
13047	Emplacement de voiture n°15	10	10
13048	Emplacement de voiture n°16	10	10
13049	Emplacement de voiture n°17	10	10
13050	Emplacement de voiture n°18	10	10
13051	Emplacement de voiture n°19	10	10
13052	Emplacement de voiture n°20	10	10
13053	Emplacement de voiture n°21	10	10
13054	Emplacement de voiture n°22	10	10

N° de LOT	Nature du lot	Charges générales	Ascenseur PA
		1	2
13055	Emplacement de voiture n°23	10	10
13056	Emplacement de voiture PMR n°24	10	10
13057	Emplacement de voiture n°25	10	10
13058	Emplacement de voiture n°26	10	10
13059	Emplacement de voiture n°27	10	10
13060	Emplacement de voiture n°28	10	10
13061	Emplacement de voiture PMR n°29	10	10
13062	Emplacement de voiture PMR n°82	10	10
13063	Emplacement de voiture n°83	10	10
13064	Emplacement de voiture n°84	10	10
13065	Emplacement de voiture n°85	10	10
13066	Emplacement de voiture n°86	10	10
13067	Emplacement de voiture n°87	10	10
13068	Emplacement de voiture n°88	10	10
13069	Emplacement de voiture n°89	10	10
13070	Emplacement de voiture n°90	10	10
13071	Emplacement de voiture n°91	10	10
13072	Emplacement de voiture n°92	10	10
13073	Emplacement de voiture n°93	10	10
13074	Emplacement de voiture n°94	10	10
13075	Emplacement de voiture n°95	10	10
13076	Emplacement de voiture n°96	10	10
13077	Emplacement de voiture n°97	10	10
13078	Emplacement de voiture n°98	10	10
13079	Emplacement de voiture n°99	10	10
13080	Emplacement de voiture n°31	10	10
13081	Emplacement de voiture n°32	10	10

N° de LOT	Nature du lot	Charges générales		Ascenseur PA
		1	2	
13082	Emplacement de voiture n°33	10	10	
13083	Emplacement de voiture n°34	10	10	
13084	Emplacement de voiture n°35	10	10	
13085	Emplacement de voiture n°36	10	10	
13086	Emplacement de voiture n°37	10	10	
13087	Emplacement de voiture n°38	10	10	
13088	Emplacement de voiture n°39	10	10	
13089	Emplacement de voiture PMR n°40	10	10	
13090	Emplacement de voiture PMR n°41	10	10	
13091	Emplacement de voiture n°42	10	10	
13092	Emplacement de voiture n°43	10	10	
13093	Emplacement de voiture n°44	10	10	
13094	Emplacement de voiture n°45	10	10	
13095	Emplacement de voiture n°46	10	10	
13096	Emplacement de voiture n°47	10	10	
13097	Emplacement de voiture n°48	10	10	
13098	Emplacement de voiture n°49	10	10	
13099	Emplacement de voiture n°50	10	10	
13100	Emplacement de voiture n°51	10	10	
13101	Emplacement de voiture n°52	10	10	
13102	Emplacement de voiture n°53	10	10	
13103	Emplacement de voiture n°54	10	10	
13104	Emplacement de voiture n°55	10	10	
13105	Emplacement de voiture n°57	10	10	
13106	Emplacement de voiture n°58	10	10	
13107	Emplacement de voiture n°59	10	10	
13108	Emplacement de voiture n°60	10	10	

N° de LOT	Nature du lot	Charges générales		Ascenseur PA
		1	2	
13109	Emplacement de voiture n°61	10		10
13110	Emplacement de voiture n°62	10		10
13111	Emplacement de voiture n°63	10		10
13112	Emplacement de voiture n°64	10		10
13113	Emplacement de voiture n°65	10		10
13114	Emplacement de voiture n°66	10		10
13115	Emplacement de voiture n°67	10		10
13116	Emplacement de voiture n°68	10		10
13117	Emplacement de voiture n°69	10		10
13118	Emplacement de voiture n°70	10		10
13119	Emplacement de voiture PMR n°71	10		10
13120	Emplacement de voiture PMR n°72	10		10
13121	Emplacement de voiture n°73	10		10
13122	Emplacement de voiture n°74	10		10
13123	Emplacement de voiture n°75	10		10
13124	Emplacement de voiture n°76	10		10
13125	Emplacement de voiture n°77	10		10
13126	Emplacement de voiture n°78	10		10
13127	Emplacement de voiture n°79	10		10
13128	Emplacement de voiture n°80	10		10
13129	Emplacement de voiture n°81	10		10
		1290		980

#### Article 16 – Reprise des vestiges

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

## ***TITRE IV***

### ***MUTATIONS DE PROPRIÉTÉ ET DE JOUSSANCE - CONSTITUTION DE DROITS RÉELS SUR LES PARTIES PRIVATIVES***

Chapitre I - Opposabilité du règlement de copropriété aux tiers

#### **Article 17**

Le présent règlement de copropriété et les modifications qui pourraient y être apportées seront, à compter de leur publication au fichier immobilier, opposables aux ayants cause à titre particulier des copropriétaires.

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

Les dispositions ci-dessus rapportées s'appliquent à l'état descriptif de division et à ses modificatifs.

Chapitre II - Mutation de propriété

#### **Article 18**

Les dispositions du présent chapitre s'appliquent non seulement aux mutations qui portent sur le droit de propriété mais encore à celles qui ont pour objet l'un de ses démembrements, c'est-à-dire la nue-propriété, l'usufruit et les droits d'usage ou d'habitation.

#### **SECTION 1**

##### **COMMUNICATION DU RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ ET DE L'ÉTAT DESCRIPTIF DE DIVISION**

#### **Article 19 – Documents publiés**

Le règlement de copropriété et ses modificatifs qui auront été effectivement publiés à l'époque où sera dressé un acte conventionnel réalisant ou constatant le transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot devront être, préalablement à la régularisation de l'acte, portés à la connaissance du nouveau propriétaire ou du nouveau titulaire des droits cédés. Mention expresse devra en être portée à l'acte. Le tout à peine d'engager, le cas échéant, la responsabilité du disposant envers le nouveau propriétaire ou le cessionnaire.

#### **Article 20 – Documents non encore publiés**

Les prescriptions qui figurent à l'article précédent devront être suivies à l'égard du règlement de copropriété et de ses modificatifs qui n'auront pas encore été publiés au moment où sera dressé un acte conventionnel réalisant ou constatant le transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot.

En outre, le disposant devra exiger du nouveau propriétaire ou du cessionnaire qu'il adhère, aux termes de l'acte, aux obligations susceptibles de résulter des documents non encore publiés. Le tout à peine d'engager, le cas échéant, la responsabilité du disposant vis-à-vis du syndicat.

#### **Article 21**

Les dispositions contenues dans les deux articles précédents s'appliquent à l'état descriptif de division et à ses modificatifs.

## SECTION 2

### LES MUTATIONS DE PROPRIÉTÉ ET LES CHARGES

#### Article 22 – Obligations aux charges

En cas de mutation, l'ancien copropriétaire reste tenu du paiement de toutes les créances du syndic qui, à la date de la mutation, sont liquides et exigibles, qu'il s'agisse de provisions ou de paiement définitif. L'ancien copropriétaire ne peut exiger la restitution, même partielle, de sommes versées à titre d'avance ou de provisions.

Le nouveau copropriétaire est tenu au paiement des créances du syndic, qui deviennent liquides et exigibles après la mutation.

Les sommes restant disponibles sur les provisions versées par l'ancien copropriétaire lui seront remboursées par le syndic, après apurement des comptes.

Les dispositions qui précèdent s'appliqueront à toutes les mutations, qu'elles aient lieu à titre particulier ou à titre universel, à titre gratuit ou à titre onéreux.

#### Imputation des frais aux copropriétaires défaillants

Le copropriétaire qui n'aura pas payé ses charges après mise en demeure, sommation ou commandement, sans avoir engagé un recours, conformément à l'article 42 de la loi du 10 juillet 1965 ou indiqué de façon motivée l'erreur matérielle dont serait affecté son compte, sera redevable de plein droit :

- des intérêts au taux légal sur les sommes mentionnées dans la mise en demeure, la sommation ou le commandement à payer, sans préjudice des intérêts sur les sommes qui pourraient être dues postérieurement,

- des frais, honoraires et débours de toute nature et tout particulièrement, et de façon non exhaustive, des frais de commandement, des honoraires d'huissier, d'expert, d'avocat, et le cas échéant, des honoraires et frais du syndic en application du contrat de syndic, et plus généralement de tous les intervenants chargés d'obtenir le règlement des provisions ou charges dues.

L'ensemble de ces frais et honoraires sera payé par la Trésorerie du syndic des copropriétaires et comptablement imputé au débit du compte du copropriétaire défaillant jusqu'à complet recouvrement par le syndic.

#### Article 23 – Information des parties

Le syndic, avant l'établissement de tout acte conventionnel réalisant ou constatant le transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot, ou la constitution sur ces derniers d'un droit réel, adresse au notaire chargé de recevoir l'acte, à la demande de ce dernier ou à celle du copropriétaire qui transfère tout ou partie de ses droits sur le lot, un état daté comportant trois parties :

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

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

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

Les honoraires du syndic afférents aux prestations qu'il doit effectuer pour l'établissement de l'état daté à l'occasion de la mutation à titre onéreux d'un lot ou d'une fraction de lot sont imputables au seul copropriétaire concerné.

2) Dans la deuxième partie, le syndic indique, d'une manière même approximative et sous réserve de l'apurement des comptes, les sommes dont le

syndicat pourrait être débiteur, pour le lot considéré, à l'égard du copropriétaire cédant, au titre :

- a) des avances mentionnées à l'article 45-1 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967 modifié,
- 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 susvisé 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 syndic est partie.

Quel que soit le requérant, le syndic adresse l'état au notaire chargé de recevoir l'acte.

#### **Article 24 – Mutation à titre onéreux – Apurement de la situation du vendeur à l'égard du syndicat des copropriétaires**

Lors de la mutation à titre onéreux d'un lot, et si le vendeur n'a pas présenté au Notaire un certificat du syndic ayant moins d'un mois de date, attestant qu'il est libre de toute obligation à l'égard du syndicat, avis de la mutation doit être donné au syndic de l'immeuble, par lettre recommandée avec avis de réception dans un délai de Quinze (15) jours à compter de la date de transfert de propriété.

Avant l'expiration d'un délai de Quinze (15) jours à compter de la réception de cet avis, le syndic peut former, au domicile élu, par acte extrajudiciaire, opposition au versement des fonds dans la limite des charges et travaux relatifs à l'année courante et aux quatre dernières années échues pour obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire. Cette opposition contient élection de domicile dans le ressort du Tribunal de Grande Instance de la situation de l'immeuble, et à peine de nullité, énoncera le montant et les causes de la créance. Les effets de l'opposition sont limités au montant ainsi énoncé.

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

L'opposition régulière vaut au profit du syndic mise en œuvre du privilège spécial mentionné à l'article 2103 § 1<sup>o</sup> bis du code civil.

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

L'opposition éventuellement formée par le syndic doit énoncer de manière précise :

1) Le montant et les causes des créances du syndicat afférentes aux charges et travaux mentionnés aux articles 10 et 30 de la loi du 10 juillet 1965 de l'année courante et des deux dernières années échues,

2) Le montant et les causes des créances du syndicat afférentes aux charges et travaux mentionnés aux articles 10 et 30 de la loi du 10 juillet 1965 de l'année courante et des deux années antérieures aux deux dernières années échues,

3) Le montant et les causes des créances de toute nature du syndicat garanties par une hypothèque légale et non comprises dans les créances privilégiées, visées au 1) et 2) ci-dessus,

4) Le montant et les causes des créances de toute nature du syndicat non comprises dans les créances visées au 1), 2) et 3) ci-dessus,

Si le lot fait l'objet d'une vente sur licitation ou sur saisie immobilière, l'avis de mutation prévu à l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965 est donné au syndic selon le cas, soit par le notaire, soit par l'avocat du demandeur ou du créancier poursuivant ; si le lot fait l'objet d'une expropriation pour cause d'utilité publique, l'avis de mutation est donné au syndic, selon le cas, soit par le notaire ou l'expropriant, soit par le titulaire du droit de préemption ; si l'acte est reçu en la forme administrative, l'avis de mutation est donné au syndic par l'autorité qui authentifie la convention.

À 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.

Toute convention contraire aux dispositions ci-dessus n'a d'effet qu'entre les parties à la mutation à titre onéreux.

### SECTION 3

#### NOTIFICATION DES MUTATIONS ÉLECTION DE DOMICILE

##### Article 25 – Notification des mutations

Tout transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot, toute constitution sur ces derniers d'un droit d'usufruit, de nue propriété, d'usage ou d'habitation, tout transfert de l'un de ces droits est notifié, sans délai, au syndic, soit par les parties, soit par le Notaire qui établit l'acte, soit par l'Avocat ou l'Avoué qui a obtenu la décision judiciaire, acte ou décision qui, suivant le cas, réalise, atteste, constate ce transfert ou cette constitution.

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

##### Article 26 – Election de domicile par les nouveaux copropriétaires

Tout nouveau copropriétaire ou titulaire d'un droit d'usufruit ou de nue propriété sur un lot ou une fraction de lot doit notifier au syndic son domicile réel ou élu en France métropolitaine, faute de quoi ce domicile sera considéré, de plein droit, comme étant élu à l'adresse de l'immeuble.

### SECTION 4

#### MODIFICATION DES LOTS

##### Article 27

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

Le total des tantièmes de copropriété et des charges de toute nature afférent aux locaux concernés sera réparti entre les nouveaux lots créés à la suite de l'échange ou de la division d'un commun accord entre les propriétaires de ces lots, conformément aux règles posées par les articles 5 et 10 de la loi 65-557 du 10 juillet

1965 et des textes subséquents et aux critères retenus pour l'établissement du présent état descriptif de division et règlement de copropriété.

La nouvelle répartition des charges n'aura pas dès lors, comme il est prévu par l'article 11, alinéa 2 de ladite loi, à être soumise à l'approbation de l'assemblée générale des copropriétaires, mais simplement à être notifiée pour information par les parties concernées au syndic, immédiatement ou dès la désignation de celui-ci.

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

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

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

Les numéros désignant les nouveaux lots seront pris à la suite des numéros existants, en tenant compte, le cas échéant, des séries retenues pour chaque bâtiment en cas de pluralité de ceux-ci.

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

1° - au syndic de la copropriété alors en fonction ;

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

Le coût de ces expéditions et de l'acte de dépôt au rang des minutes dudit Notaire sera à la charge du ou des copropriétaires ayant opéré cette modification.

### Chapitre III - Locations

#### Article 28 – Communication du règlement de copropriété et de l'état descriptif de division

Le copropriétaire qui consentira une location de son lot devra :

- remettre au locataire un extrait du présent règlement de copropriété concernant la destination, la jouissance, l'usage des parties communes et privatives et précisant la quote-part afférente aux lots loués dans chacune des catégories de charges, conformément à l'article 3 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989,

- et l'obliger à exécuter les prescriptions.

En outre, le copropriétaire devra informer dans les meilleurs délais le syndic de la date d'entrée dans les lieux du locataire.

#### Article 29

Le copropriétaire bailleur restera solidairement responsable du fait ou de la faute de ses locataires ou sous-locataires. Il demeurera seul redevable de la quote-part afférente à son lot dans les charges définies au présent règlement, comme s'il occupait personnellement les lieux loués.

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

### Chapitre IV - Constitution de droits réels

#### Article 30

Par application de l'article 4 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967, tout acte conventionnel réalisant ou constatant la constitution d'un droit réel, sur un lot ou une fraction de lot, doit mentionner expressément que le titulaire du droit a eu préalablement connaissance, s'ils ont été publiés dans les conditions prévues par

l'article 13 de la loi du 10 juillet 1965, du règlement de copropriété ainsi que des actes qui l'ont modifié.

Il en est de même en ce qui concerne l'état descriptif de division et les actes qui l'ont modifié, lorsqu'ils existent et ont été publiés.

## ***TITRE V***

### ***ADMINISTRATION DES PARTIES COMMUNES***

#### **Chapitre I - Syndicat**

##### **Article 31 – syndicat**

Il est institué pour l'administration générale de l'immeuble un syndicat dénommé « **Syndicat des copropriétaires du parking Tribequa lot 8.3a** »

Ce syndicat est doté de la personnalité civile.

Le syndicat peut revêtir la forme d'un syndicat coopératif conformément aux articles 14 et 17-1 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965.

Il a pour objet la conservation de l'immeuble et l'administration des parties communes, y compris les services collectifs et les éléments d'équipement commun qui ne relèvent pas de la compétence particulière de l'éventuel syndicat secondaire.

Il veille au respect de la destination de l'immeuble ainsi qu'au maintien de l'harmonie générale des bâtiments et autre éléments d'équipement et aménagements d'intérêts collectif ou commun.

Il est en outre chargé d'assurer le respect des dispositions du présent règlement de copropriété sauf celles qui relèvent de l'intérêt particulier de l'éventuel syndicat secondaire, ainsi que des délibérations de ses assemblées générales.

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

Il peut décider la création d'un syndicat secondaire.

Il peut modifier le présent règlement de copropriété comme il sera dit au chapitre I du titre VI.

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

Le syndicat des copropriétaires est régi par la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 et le décret n° 67-223 du 17 mars 1967, la loi numéro 85-1470 du 31 décembre 1985, le décret numéro 86-768 du 9 juin 1986 et les textes subséquents.

Le syndicat doit comprendre au moins deux copropriétaires.

Son siège est à celui du syndic.

##### **Article 32 – Syndicat secondaire**

Lorsque l'immeuble comporte plusieurs bâtiments, les copropriétaires dont les lots composent l'un ou plusieurs de ces bâtiments peuvent, réunis en assemblée spéciale, décider, aux conditions de majorité prévues à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965, la constitution entre eux d'un syndicat, dit secondaire.

Ce syndicat a pour objet d'assurer la gestion, l'entretien et l'amélioration interne de ce ou ces bâtiments, sous réserve des droits résultant pour les autres copropriétaires des dispositions du présent règlement de copropriété. Cet objet peut être étendu avec l'accord de l'assemblée générale de l'ensemble des copropriétaires statuant à la majorité prévue à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

Le syndicat secondaire est doté de la personnalité civile. Il fonctionne dans les conditions prévues par la loi précitée. Il est représenté au conseil syndical du syndicat principal, s'il en existe un. Il est tenu compte des dispositions de l'article 24 du décret du 17 mars 1967 pour fixer le nombre des membres du conseil syndical du syndicat principal. Chaque syndicat secondaire dispose de plein droit d'un siège au moins à ce conseil.

##### **Article 33 – Union de Syndicats**

Le syndicat des copropriétaires peut être membre d'une union de syndicats, groupement doté de la personnalité civile, dont l'objet est d'assurer la création, la gestion et l'entretien d'éléments d'équipement communs ainsi que la gestion de services d'intérêt commun.

L'adhésion à une union constituée ou à constituer est décidée par l'assemblée générale à la majorité prévue à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965. Le retrait de cette union est décidé par l'assemblée générale à la majorité prévue à l'article 26 de la même loi.

Le syndic représente le syndicat en qualité de mandataire à l'assemblée générale de l'union.

## Chapitre II - Assemblées générales de copropriétaires

### SECTION 1

#### EPOQUE DES REUNIONS

##### Article 34

Les copropriétaires se réuniront pour la première fois en assemblée générale au plus tard six mois après la date de livraison de l'immeuble. Le syndic provisoire aura la charge de la convocation de cette première assemblée générale, ayant pour objet notamment de nommer le syndic.

##### Article 35

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

##### Article 36

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

##### Article 37

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

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

### SECTION 2

#### PERSONNES HABILITÉES A CONVOQUER L'ASSEMBLÉE

##### Article 38

Le syndic convoque l'assemblée générale.

##### Article 39

Le Président du Conseil syndical est en droit de convoquer l'assemblée générale après avoir mis le syndic en demeure de le faire en précisant les questions dont l'inscription à l'ordre du jour de l'Assemblée est demandée et si cette mise en demeure est restée infructueuse pendant plus de huit jours.

##### Article 40

Un ou plusieurs copropriétaires représentant au moins un quart des voix de tous les copropriétaires peuvent provoquer la réunion de l'assemblée générale des copropriétaires.

Ils en font la demande au syndic en précisant les questions dont l'inscription à l'ordre du jour de l'Assemblée est demandée. Cette demande vaut mise en demeure au syndic.

Si la mise en demeure au syndic ainsi effectuée, reste infructueuse pendant plus de huit jours, tout copropriétaire adresse une nouvelle demande au Président du Conseil syndical. Cette demande précise les questions dont l'inscription à l'ordre du jour est demandée. Elle vaut mise en demeure au Président du Conseil syndical.

Si cette nouvelle demande reste infructueuse pendant plus de huit jours, tout copropriétaire peut provoquer la convocation dans les conditions prévues à l'article 50 du décret du 17 mars 1967. Conformément à ce texte, le Président du Tribunal de Grande Instance statuant en matière de référé peut, à la requête de tout copropriétaire, habiliter un copropriétaire ou un mandataire de justice à l'effet de convoquer l'assemblée générale. Dans ce cas, il peut charger ce mandataire de présider l'Assemblée. L'assignation est délivrée au syndic et, le cas échéant, au Président du Conseil syndical.

Dans le cas où le Conseil syndical ne serait pas pourvu d'un Président, tout copropriétaire pourrait provoquer la convocation dans les conditions prévues à l'article 50 du décret du 17 mars 1967, une fois expiré le délai de huit jours qui suit la mise en demeure au syndic.

#### CONTENU DES CONVOCATIONS

#### DOCUMENTS ANNEXES

#### Article 41

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

#### Article 42

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

#### Article 43

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

I – Pour la validité de la décision :

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

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

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

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

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

5° - Le projet de convention, ou la convention mentionnée à l'article 39 du Décret du 17 mars 1967 outre les projets mentionnés au 4° ci-dessus,

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

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

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

9° - Les conclusions du rapport de l'administrateur provisoire lorsqu'il en a été désigné par le président du tribunal de grande instance en application des dispositions de l'article 29-1 de la loi du 10 juillet 1965 et lorsque l'assemblée est appelée à statuer sur une question dont la mention à l'ordre du jour résulte de ces conclusions ;

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

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

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

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

## II – Pour l'information des copropriétaires :

1° - Les annexes du budget prévisionnel ;

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

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

4° - Le compte rendu de l'exécution de la mission du conseil syndical prévu au deuxième alinéa de l'article 22 du décret n°67-223 du 17 mars 1967 et le bilan établi par le conseil syndical en application du second alinéa de l'article 41-2 de la loi du 10 juillet 1965 ;

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

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

## Article 44 – Ordre du jour complémentaire

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

Le ou les copropriétaires ou le conseil syndical qui demandent l'inscription d'une question à l'ordre du jour notifient au syndic, avec leur demande, le projet de résolution lorsque cette notification est requise en application des 7° et 8° du I de l'article 11 du décret n°67-223 du 17 mars 1967. Lorsque le projet de résolution porte sur l'application du troisième alinéa de l'article 24 et du b de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965, il est accompagné d'un document précisant l'implantation et la consistance des travaux.

A l'occasion de chaque appel de fonds qu'il adresse aux copropriétaires, le syndic rappelle ces dispositions.

#### **Article 45 – Délai de convocation – formes**

Sauf urgence, la convocation est notifiée au moins vingt et un jours avant la date de la réunion.

Cette convocation a lieu par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par télécopie avec récépissé.

Toutefois, la notification de la convocation peut valablement résulter d'une remise contre récépissé ou émargement.

#### **Article 46 - Personnes à convoquer**

En vue de l'application de l'article précédent, chaque copropriétaire ou titulaire d'un droit d'usufruit ou de nue-propriété sur un lot ou une fraction de lot notifie au syndic son domicile réel ou élu ainsi que, s'il le souhaite, son numéro de télécopie.

Tous les copropriétaires doivent être convoqués à l'assemblée générale, ainsi que les représentants statutaires des associations de locataires visées par l'article 44 de la loi 86-1290 du 23 décembre 1986, modifié par la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 et que les titulaires d'un contrat de location accession régi par la loi 84-595 du 12 juillet 1984.

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

En cas d'indivision ou d'usufruit d'un lot, la convocation est valablement adressée au mandataire commun.

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

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

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

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

Les locataires doivent également être avisés par voie d'affichage de la réunion de l'Assemblée et des questions mises à l'ordre du jour, conformément à l'article 35 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989.

#### **Article 47 – fixation des lieux, date et heures de la réunion**

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

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

#### **Article 48 – assemblée générale tenue sur deuxième convocation**

Le délai de convocation peut être réduit à huit jours et les notifications prévues ci-dessus n'ont pas à être renouvelées lorsqu'il y a lieu dans l'hypothèse où une Assemblée n'a pu prendre de décision, d'en convoquer une nouvelle si l'ordre du jour de cette dernière ne porte que sur des questions déjà inscrites à l'ordre du jour de la précédente.

### **SECTION 3**

#### **TENUE DES ASSEMBLÉES GÉNÉRALES**

### **Article 49**

L'assemblée générale se réunit au lieu fixé par la convocation.

### **Article 50**

Au début de chaque réunion, l'assemblée générale désigne son président (sauf désignation de celui-ci par le Président du Tribunal de Grande Instance, lorsque cela est prévu par la Loi) sous réserve des dispositions de l'article 29-1 de la loi du 10 juillet 1965.

Est élu celui des copropriétaires présents ayant recueilli le plus grand nombre de suffrages. En cas d'égalité entre eux, le président est désigné par le sort parmi les copropriétaires présents ayant recueilli le plus grand nombre de suffrages.

Le syndic, son conjoint, le partenaire lié à lui par un pacte civil de solidarité, et ses préposés ne peuvent présider l'assemblée.

### **Article 51**

Au début de chaque réunion, l'assemblée générale désigne, s'il y a lieu, un ou plusieurs scrutateurs.

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

### **Article 52**

Il est tenu une feuille de présence pouvant comporter plusieurs feuillets. Elle contient les nom et domicile de chaque copropriétaire ou associé, membre de l'assemblée, et le cas échéant, de son mandataire. Elle indique le nombre de voix dont dispose chaque membre de l'assemblée compte tenu, s'il y a lieu, des dispositions de l'article 22 (alinéas 2 et 3) et de l'article 24 (quatrième alinéa) de la loi du 10 juillet 1965.

Cette feuille est émargée par chaque copropriétaire ou associé présent ou par son mandataire.

Elle est certifiée exacte par le Président de l'Assemblée.

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

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

### **Article 53 - Mandat**

Chaque copropriétaire peut se faire représenter par un mandataire de son choix, membre ou non du syndicat, habilité par simple lettre. Toutefois le syndic, son conjoint, le partenaire lié à lui par un pacte civil de solidarité, et ses préposés ne peuvent représenter un copropriétaire.

Un mandataire ne peut représenter, à quelque titre que ce soit, plus de trois copropriétaires sauf si le total des voix dont il dispose lui-même et celle de ses mandants n'excède pas 5% des voix du syndicat.

Le mandataire peut en outre recevoir plus de trois délégations de votes s'il participe à l'Assemblée du syndicat principal et si tous ses mandants appartiennent à un même syndicat secondaire.

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

Lorsqu'un copropriétaire fait l'objet d'une mesure de protection en application des articles 447, 437, 477 ou 485 du code civil, le tuteur ou, selon le cas, le curateur, le mandataire spécial, le mandataire de protection future, lorsque son mandat prend effet, ou le mandataire ad hoc notifie son mandat au syndic qui porte cette mention sur la liste prévue au premier alinéa. Il en est de même de l'administrateur légal d'un mineur copropriétaire, du mandataire commun désigné en application de l'article 23 de la loi du 10 juillet 1965 en cas d'indivision ou d'usufruit d'un lot de copropriété et du

mandataire qui a reçu mission d'administrer ou de gérer à effet posthume un lot de copropriété en application de l'article 812 du code civil.

En cas d'indivision ou d'usufruit d'un lot, les intéressés doivent être représentés par un mandataire commun qui sera, à défaut d'accord, désigné par le Président du Tribunal de Grande Instance, à la requête de l'un d'entre eux ou du syndic.

#### **Article 54**

Il ne peut être mis en délibération que les questions inscrites à l'ordre du jour et dans la mesure où les notifications réglementaires ont été effectuées.

#### **Article 55**

Il est établi un procès-verbal des délibérations de chaque assemblée, qui est signé à la fin de la séance, par le président, par le secrétaire et par le ou les scrutateurs. Lorsque le registre est tenu sous forme électronique, ces signatures sont établies conformément au deuxième alinéa de l'article 1316-4 du Code Civil.

Le procès-verbal comporte, sous l'intitulé de chaque question inscrite à l'ordre du jour, le résultat du vote. Il précise les noms des copropriétaires ou associés qui se sont opposés à la décision et leur nombre de voix, ainsi que les noms des copropriétaires ou associés qui se sont abstenu et leur nombre de voix.

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

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

### **SECTION 4**

#### **VOIX - MAJORITÉ**

#### **Article 56**

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

#### **Article 57**

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

#### **Article 58**

Lorsque les frais qui seraient entraînés par l'exécution de la décision mise aux voix, en vertu du présent règlement, incombe à tous les copropriétaires mais dans une proportion autre que celle résultant de leurs droits dans les parties communes, les copropriétaires disposent d'un nombre de voix proportionnel à leur participation aux frais.

#### **Article 59**

Lorsque aux termes du présent règlement, les frais qui seraient entraînés par l'exécution de la décision mise aux voix n'incombe qu'à certains seulement des copropriétaires, seuls ces copropriétaires prennent part au vote, et ce, avec un nombre de voix proportionnel à leur participation aux frais.

#### **Article 60**

Les décisions sont prises à la majorité prévue par l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965 modifiée, c'est à dire à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés ayant, en vertu du présent règlement, voix délibérative au sujet de la résolution mise aux voix, à l'exception des décisions requérant une autre majorité conformément aux dispositions de la loi du 10 juillet 1965 modifiée, visées à l'article ci après.

Sont notamment approuvés à la majorité prévue au premier alinéa de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965 :

- Les travaux d'accessibilité aux personnes handicapées ou à mobilité réduite, sous réserve qu'ils n'affectent pas la structure de l'immeuble ou ses éléments d'équipement essentiels ;

- L'autorisation donnée à certains copropriétaires d'effectuer, à leurs frais, des travaux d'accessibilité aux personnes handicapées ou à mobilité réduite qui affectent les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble et conformes à la destination de celui-ci, sous réserve que ces travaux n'affectent pas la structure de l'immeuble ou ses éléments d'équipement essentiels ;

- Par dérogation au 1°) j de l'article suivant, la décision d'accepter toute proposition commerciale telle que visée à la deuxième phrase du deuxième alinéa de l'article 34-1 de la loi n° 86-1067 du 30 septembre 1986 relative à la liberté de communication, lorsqu'un réseau de communications électroniques interne à l'immeuble distribue des services de télévision, si l'installation ne permet pas encore l'accès aux services nationaux en clair de télévision par voie hertzienne terrestre en mode numérique et si le distributeur de services dispose d'une offre en mode numérique ;

- Par dérogation au 1°) j de l'article suivant, la décision d'accepter toute proposition émanant d'un opérateur de communications électroniques d'installer, à ses frais, de telles lignes en vue de permettre la desserte de l'ensemble des occupants par un réseau de communications électroniques à très haut débit ouvert au public dans le respect des articles L. 33-6 et L. 34-8-3 du code des postes et des communications électroniques ;

- Par dérogation au 1°) j de l'article suivant, la décision de réaliser les travaux et les modifications nécessaires à la réception, par l'antenne collective de l'immeuble, des services de télévision par voie hertzienne terrestre en mode numérique, lorsque l'immeuble reçoit des services de télévision par voie hertzienne terrestre par une antenne collective.

- A la suite de l'établissement d'un diagnostic de performance énergétique prévu à l'article L. 134-1 du code de la construction et de l'habitation ou d'un audit énergétique prévu à l'article L. 134-4-1 du même code, un plan de travaux d'économies d'énergie ou d'un contrat de performance énergétique, pour tout immeuble équipé d'une installation collective de chauffage ou de refroidissement.

- Les travaux permettant la recharge des véhicules électriques ou hybrides et des conditions de gestion ultérieure du nouveau réseau électrique, ainsi que la présentation des devis élaborés à cet effet, lorsque l'immeuble possède des emplacements de stationnement d'accès sécurisé à usage privatif et n'est pas équipé des installations électriques intérieures permettant l'alimentation de ces emplacements pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides ou des installations de recharge électrique permettant un comptage individuel pour ces mêmes véhicules.

- L'information sur l'exercice par les copropriétaires du droit de délaissement prévu à l'article L. 515-16 du code de l'environnement, lorsque l'immeuble est situé dans l'un des secteurs visés au II du même article.

- Les adaptations du règlement de copropriété rendues nécessaires par les modifications législatives et réglementaires intervenues depuis son établissement. La publication de ces modifications du présent règlement de copropriété sera effectuée au droit fixe.

## **Article 61**

**1°) Article 25 et 25-1 de la loi du 10 juillet 1965 modifiée**

**Article 25 :**

Par dérogation aux dispositions de l'article précédent, l'assemblée générale réunie sur première convocation ne peut adopter qu'à la majorité prévue par l'article 25 et 25-1 de la loi du 10 juillet 1965, c'est à dire 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 précédent ;
  - 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) Les modalités de réalisation et d'exécution des travaux rendus obligatoires en vertu de dispositions législatives ou réglementaires ;
  - f) La modification de la répartition des charges visée à l'alinéa 1<sup>er</sup> de l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965 rendue nécessaire par un changement de l'usage d'une ou plusieurs parties privatives ;
  - g) à moins qu'ils ne relèvent de la majorité prévue par l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965, les travaux d'économie d'énergie ou de réduction des émissions de gaz à effet de serre. Ces travaux peuvent comprendre des travaux d'intérêt collectif réalisés sur les parties privatives et aux frais du copropriétaire du lot concerné, sauf dans le cas où ce dernier est en mesure de produire la preuve de la réalisation de travaux équivalents dans les dix années précédentes. Pour la réalisation des travaux d'intérêt collectif réalisés sur les parties privatives, le syndicat exerce les pouvoirs du maître d'ouvrage jusqu'à réception des travaux.
- Par dérogation aux dispositions du deuxième alinéa de l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965, les dépenses liées à ces travaux sont imputables au seul copropriétaire concerné.
- h) La pose dans les parties communes de canalisations, de gaines, et la réalisation des ouvrages permettant d'assurer la mise en conformité des logements avec les normes de salubrité, de sécurité et d'équipement définies par les dispositions prises pour l'application de l'article 1<sup>er</sup> de la loi n° 67-561 du 12 juillet 1967 relative à l'amélioration de l'habitat ;
  - i) La suppression des vide-ordures pour des impératifs d'hygiène ;
  - j) L'installation ou la modification d'une antenne collective ou d'un réseau de communications électroniques interne à l'immeuble dès lors qu'elle porte sur des parties communes ;
  - k) L'autorisation permanente accordée à la police ou à la gendarmerie nationales de pénétrer dans les parties communes ;
  - l) L'installation ou la modification des installations électriques intérieures permettant l'alimentation des emplacements de stationnement d'accès sécurisé à usage privatif pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides, ainsi que la réalisation des installations de recharge électrique permettant un comptage individuel pour ces mêmes véhicules ;
  - m) L'installation de compteur d'eau froide divisionnaires.
  - n) Les travaux à effectuer sur les parties communes en vue de prévenir les atteintes aux personnes et aux biens ;
  - o) L'installation de compteurs d'énergie thermique ou de répartiteurs de frais de chauffage ;
  - p) L'autorisation de transmettre aux services chargés du maintien de l'ordre les images réalisées en vue de la protection des parties communes, dans les conditions prévues à l'article L. 126-1-1 du code de la construction et de l'habitation.

#### Article 25-1 :

Lorsque l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité prévue à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965 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 de la loi précitée 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.

Lorsque l'assemblée est appelée à approuver un contrat, un devis ou un marché mettant en concurrence plusieurs candidats, elle ne peut procéder à un second vote à la majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965 qu'après avoir voté sur chacune des candidatures à la majorité de l'article 25 de la même loi.

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.

Dans ce cas lorsqu'une nouvelle assemblée générale doit être réunie pour statuer à la majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965 :

- Le délai de convocation peut être réduit à huit jours et les notifications prévues à l'article 11 du décret du 17 mars 1967 n'ont pas à être renouvelées si l'ordre du jour de cette nouvelle assemblée ne porte que sur des questions inscrites à l'ordre du jour de la précédente assemblée ;

- Les convocations en vue de la nouvelle assemblée doivent être expédiées dans le délai maximal de trois mois à compter du jour où s'est tenue l'assemblée générale au cours de laquelle la décision n'a pas été adoptée.

## 2°) Articles 26 et 26-3 de la loi du 10 juillet 1965 modifiée

### 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 travaux comportant transformation, addition ou amélioration, à l'exception de ceux visés aux e, g, h, i, j, m, n et o de l'article 25 ;

d) La demande d'individualisation des contrats de fourniture d'eau et la réalisation des études et travaux nécessaires à cette individualisation prévus par l'article 93 de la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain ;

e) 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. La décision d'ouverture est valable jusqu'à la tenue de l'assemblée générale suivante ;

f) 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, sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la destination de l'immeuble ou aux modalités de jouissance des parties privatives de l'immeuble ;

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

Elle ne peut, sauf à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires, décider l'aliénation des parties communes dont la conservation est nécessaire au respect de la destination de l'immeuble.

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

### Article 26-3

« Par dérogation aux dispositions de l'avant dernier alinéa de l'article 26, l'assemblée générale décide, à la double majorité qualifiée prévue au premier alinéa

dudit article, les aliénations de parties communes et les travaux à effectuer sur celles-ci, pour l'application de l'article 25 de la loi n° 96-987 du 14 novembre 1996 relative à la mise en œuvre du pacte de relance pour la ville. »

### **Article 62**

Les dispositions de l'article précédent sont applicables aux décisions concernant les délégations de pouvoirs.

Une telle délégation de pouvoir peut être donnée au syndic, au Conseil syndical ou à toute autre personne.

Elle ne peut porter que sur un acte ou une décision expressément déterminé.

Cette délégation peut autoriser son bénéficiaire à décider de dépenses dont elle détermine l'objet et fixe le montant maximum. Elle ne peut, en aucun cas, priver l'assemblée générale de son pouvoir de contrôle sur l'administration de l'immeuble et la gestion du syndic.

Le délégué rend compte à l'assemblée de l'exécution de la délégation.

### **Article 63**

L'assemblée générale ne prend de décision valide que sur 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-I du décret n° 67-223 du 17 mars 1967 modifié.

Elle peut, en outre, examiner sans effet décisif toutes questions non inscrites à l'ordre du jour.

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

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

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

Le délai de deux mois prévu à l'article 42, alinéa 2, de la loi du 10 juillet 1965 pour contester les décisions de l'assemblée générale court à compter des notifications ci-dessus prévues, et ce par application de la loi du 31 décembre 1985.

Sauf cas d'urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'assemblée générale en application des dispositions des articles 25 et 26 de la loi du 10 juillet 1965 est suspendue jusqu'à l'expiration du délai de deux mois visé à l'alinéa précédent.

## **Chapitre III - Conseil Syndical**

### **SECTION 1**

#### **COMPOSITION**

### **Article 64**

Il pourra à tout moment être institué un conseil syndical en vue d'assister le syndic et de contrôler sa gestion.

En outre, il est rappelé, en application de l'article 17-1 de la loi du 10 juillet 1965 modifiée que :

- dans le cas où l'administration de la copropriété est confiée à un syndicat coopératif, la constitution d'un conseil syndical est obligatoire et le syndic est élu par les membres de ce conseil et choisi parmi ceux-ci. Il exerce de plein droit les fonctions

de président du conseil syndical. En outre, le conseil syndical peut élire, dans les mêmes conditions, un vice président qui supplée le syndic en cas d'empêchement de celui-ci.

- le président et le vice président sont l'un et l'autre révocables dans les mêmes conditions. L'assemblée générale désigne une ou plusieurs personnes physiques ou morales qui peuvent être des copropriétaires ou des personnes extérieures qualifiées pour en assurer le contrôle des comptes du syndicat.

- l'adoption ou l'abandon de la forme coopérative du syndicat est décidée à la majorité de l'article 25 et le cas échéant, à celle de l'article 25-1.

### **Article 65**

Le Conseil syndical est composé de deux membres au minimum et au maximum de cinq membres en ce compris le Président.

### **Article 66**

Les membres du Conseil syndical sont désignés parmi les copropriétaires.

Peuvent en outre être membres du Conseil syndical :

- les associés d'une Société propriétaire de plusieurs lots qui leur sont attribués en jouissance,
- les accédants ou les acquéreurs à terme,
- leurs conjoints, les partenaires liés à eux par un pacte civil de solidarité, leurs représentants légaux, ou leurs usufruitiers.

Lorsqu'une personne morale est nommée en qualité de membre du Conseil syndical, elle peut s'y faire représenter, à défaut de son représentant légal ou statutaire, par un fondé de pouvoir spécialement habilité à cet effet.

Le syndic, son conjoint, le partenaire lié à lui par un pacte civil de solidarité, ses ascendants ou descendants, ses préposés, même s'ils sont copropriétaires, associés ou acquéreurs à terme, ne peuvent être membres du Conseil syndical, sauf si le syndicat revêt la forme d'un syndicat coopératif.

En cas de constitution d'un ou plusieurs syndicats secondaires, il est tenu compte des dispositions des articles 22 et 24 du décret du 17 mars 1967.

### **Article 67**

Les membres du Conseil syndical sont désignés par l'assemblée générale à la majorité des voix de tous les copropriétaires, sur première convocation ou à la majorité des copropriétaires présents ou représentés sur deuxième convocation.

Ils peuvent être révoqués à tout moment par l'assemblée générale statuant à la même majorité.

Lorsque l'Assemblée ne parvient pas, à défaut de candidature ou, faute pour les candidats d'obtenir la majorité requise, à la désignation des membres du Conseil syndical, le procès-verbal qui en fait explicitement mention est notifié, dans le délai d'un mois, à tous les copropriétaires.

Sauf en cas de syndicat coopératif, l'assemblée générale peut, à la double majorité des membres du syndicat représentant au moins les 2/3 des voix, décider la suppression du Conseil syndical. La décision de l'instituer à nouveau est prise à la majorité des voix de tous les membres sur première convocation et à la majorité des membres présents ou représentés sur deuxième convocation.

A défaut de désignation par l'assemblée générale à la majorité requise, et sous réserve des dispositions de l'alinéa précédent, le juge saisi par un ou plusieurs copropriétaires ou par le syndic, peut avec l'acceptation des intéressés, désigner les membres du Conseil syndical ; il peut également constater l'impossibilité de l'instituer.

En pareil cas, l'ordonnance est notifiée dans le mois de son prononcé par le syndic ou l'administrateur judiciaire désigné, à tous les copropriétaires qui peuvent en référer au Président du Tribunal de Grande Instance dans les quinze jours de cette notification.

### **Article 68**

Les membres du Conseil syndical sont nommés pour trois ans. Ils sont rééligibles.

#### **Article 69**

L'assemblée générale peut pourvoir chaque membre titulaire d'un ou plusieurs suppléants.

Ces membres suppléants, sont soumis aux mêmes conditions d'éligibilité et sont désignés dans les mêmes conditions que les membres titulaires.

#### **Article 70**

Si l'assemblée générale use de la faculté qui lui est offerte par le précédent article, en cas de cessation définitive des fonctions d'un membre titulaire, son suppléant siège au Conseil syndical, jusqu'à l'expiration du mandat du membre titulaire qu'il remplace.

Si un membre titulaire a été pourvu de plusieurs suppléants, ceux-ci siègent au Conseil syndical, le cas échéant, dans l'ordre de leur élection.

#### **Article 71**

En cas de cessation définitive des fonctions soit d'un membre titulaire non pourvu d'un suppléant soit de son suppléant soit du dernier de ses suppléants, son remplaçant est désigné par l'assemblée générale.

A défaut, il est désigné par le juge saisi par un ou plusieurs copropriétaires ou par le syndic.

#### **Article 72**

Pour l'application des deux articles précédents, sera considérée comme une cessation définitive des fonctions le fait de ne pas assister à trois réunions consécutives du conseil syndical.

#### **Article 73**

Le Conseil syndical n'est plus régulièrement constitué si plus du quart des sièges devient vacant pour quelque cause que ce soit.

### **SECTION 2**

#### **ORGANISATION**

#### **Article 74**

Le conseil syndical statuant à la majorité élit son Président parmi ses membres.

Le conseil syndical peut, pour l'exécution de sa mission, prendre conseil auprès de 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.

#### **Article 75**

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

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

Les honoraires des techniciens dont le conseil syndical se fait assister ainsi que les frais de fonctionnement de ce conseil sont payés par le syndic, sur l'indication du président du conseil syndical, dans la limite du budget prévisionnel voté à ce sujet, par l'assemblée générale statuant à la majorité des voix dont disposent les copropriétaires présent ou représentés.

### SECTION 3

#### ATTRIBUTIONS

##### Article 76

Le Conseil syndical donne son avis au syndic ou à l'assemblée générale sur les questions pour lesquelles il est consulté ou dont il se saisit lui-même.

Les tiers ne peuvent jamais exiger qu'une question soit soumise au conseil syndical ni qu'il leur soit justifié de son avis.

L'institution du conseil syndical ne comporte aucune restriction des pouvoirs du syndic vis-à-vis des tiers. Les avis donnés par le conseil syndical à l'assemblée générale ou au syndic ne lient pas ces derniers.

L'assemblée générale statuant à la majorité de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965, arrête un montant des marchés et des contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical est rendue obligatoire.

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

La mise en concurrence pour les marchés de travaux et les contrats autres que le contrat de syndic, prévue ci-dessus, lorsque l'assemblée générale n'en a pas fixé les conditions, résulte de la demande de plusieurs devis ou de l'établissement d'un devis descriptif soumis à l'évaluation de plusieurs entreprises.

##### Article 77

Le conseil syndical contrôle la gestion du syndic, notamment la comptabilité de ce dernier et la répartition des dépenses. Il est obligatoirement consulté à propos des marchés et contrats qu'il est envisagé de conclure dès lors qu'ils atteignent un montant supérieur à celui fixé par l'assemblée générale.

Il peut prendre connaissance et copie, à sa demande et après en avoir donné avis au syndic, de toutes pièces ou documents ou correspondances ou registres se rapportant à la gestion du syndic et d'une manière générale à l'administration de la copropriété. Il peut, pour l'exécution de sa mission, prendre conseil auprès de toute personne de son choix. Il peut aussi, sur une question particulière, demander un avis technique à tout professionnel de la spécialité..

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

Lorsqu'une communication écrite doit être faite au conseil syndical, elle est valablement faite à la personne de son président, lorsqu'il en a été désigné un, ou, à défaut, à chacun de ses membres. Lorsque la communication est demandée par le conseil syndical, elle est faite à chacun de ses membres.

L'ordre du jour de l'assemblée générale est établi en concertation avec le conseil syndical.

##### Article 78

Le Conseil syndical peut également recevoir d'autres missions ou délégations de l'assemblée générale statuant à la majorité des voix de tous les copropriétaires, sur première convocation ou à la majorité des copropriétaires présents ou représentés sur deuxième convocation.

##### Article 79

Le conseil syndical rend compte à l'assemblée, chaque année, de l'exécution de sa mission. Il présente chaque année à l'assemblée générale un rapport d'activité

portant notamment sur les avis qu'il a donnés au syndic, au cours de l'exercice écoulé, sur le contrôle de la gestion du syndic et sur l'exécution des missions et délégations que l'assemblée générale aurait pu lui confier.

#### **SECTION 4**

#### **DÉLIBÉRATION**

##### **Article 80**

Les délibérations du Conseil syndical sont constatées par des procès-verbaux.

##### **Article 81**

Lorsque les membres du conseil, présents à une réunion, ne sont pas unanimes, le procès-verbal mentionne les différentes thèses qui ont été présentées et les motifs allégués à l'appui de chacune d'elles. Il indique, pour chacune de ces thèses, le nombre de membres du conseil qui se sont prononcés en sa faveur.

Le cas échéant, le procès verbal indique en outre le nombre de membres du conseil qui se sont abstenus.

Lorsqu'il s'agit de se prononcer sur la régularité de la gestion du syndic, le Conseil syndical arrête son avis à la majorité des membres présents à la délibération. En cas de partage des voix, celle du Président est prépondérante.

##### **Article 82**

Les procès-verbaux, inscrits sur un registre ouvert à cet effet, sont signés par les membres du conseil ayant assisté à la réunion.

##### **Article 83**

Le président du conseil syndical doit délivrer, à tout copropriétaire et au syndic, à leur demande, la copie du procès-verbal de toute délibération prise par le conseil syndical.

#### **Chapitre IV - Syndic**

#### **SECTION 1**

#### **NOMINATION - RÉVOCATION - RÉMUNÉRATION**

##### **Article 84**

Sous réserve des dispositions de l'article L 443.15 du Code de la Construction et de l'Habitation, les fonctions de syndic peuvent être assumées par toute personne physique ou morale.

##### **Article 85**

La décision qui désigne le syndic et qui approuve le contrat de mandat est voté par l'assemblée générale à la majorité de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

Si l'assemblée générale, dûment convoquée à cet effet, ne nomme pas de syndic, le syndic est désigné par ordonnance par le Président du Tribunal de Grande Instance, dans les conditions et avec les effets prévus par l'article 46 du décret du 17 mars 1967. La même ordonnance fixe la durée de la mission du syndic. Cette durée peut être prorogée. Il peut être mis fin à la mission du syndic suivant la même procédure.

Dans tous les cas autres que celui envisagé à l'alinéa précédent, où le syndicat est dépourvu de syndic, le Président du Tribunal de Grande Instance statuant par ordonnance sur requête à la demande de tout intéressé, désigne dans les

conditions prévues par l'article 47 du décret précité, un administrateur provisoire de la copropriété chargé notamment dans les délais fixés par l'ordonnance, de se faire remettre les fonds et l'ensemble des documents et archives du syndicat et sous réserve de l'application de l'article 49 du décret du 17 mars 1967, de convoquer l'assemblée générale en vue de la nomination du syndic.

En pareil cas, l'ordonnance est notifiée dans le mois de son prononcé, par le syndicat ou administrateur provisoire désigné, à tous les copropriétaires qui peuvent en référer au Président du Tribunal de Grande Instance dans les quinze jours de cette notification.

### **Article 86**

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

Cette durée est fixée par le Président du Tribunal de Grande Instance dans le cas visé au deuxième alinéa de l'article précédent.

En dehors de l'hypothèse prévue par l'article L.443-15 du Code de la Construction et de l'Habitation, la durée des fonctions du syndic ne peut excéder trois années. Toutefois, pendant les délais prévus à l'article 1792-4-1 du code civil, elle ne peut dépasser une année lorsque le syndic, son conjoint, le partenaire lié à lui par un pacte civil de solidarité, leurs commettants ou employeurs, leurs préposés, leurs parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclus ont, directement ou indirectement, à quelque titre que ce soit, même par personne interposée, participé à la construction de l'immeuble.

Le syndic peut être de nouveau désigné par l'assemblée générale pour les durées prévues à l'article 28 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967 modifié.

### **Article 87**

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

Le mandat du syndic est en outre de plein droit frappé de nullité si, dans les trois mois de sa désignation, il n'a pas ouvert un compte bancaire ou postal séparé au nom du syndicat dans les conditions prévues à l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965, sauf s'il en a été décidé autrement par l'assemblée générale à la majorité de l'article 25 ou le cas échéant de l'article 25-1 de la loi du 10 juillet 1965 modifiée.

La décision, prise en application du septième alinéa de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965, par laquelle l'assemblée générale dispense le syndic de l'obligation d'ouvrir un compte bancaire ou postal séparé au nom du syndicat, fixe la durée pour laquelle la dispense est donnée.

Cette dispense est renouvelable. Elle prend fin de plein droit en cas de désignation d'un autre syndic.

### **Article 88**

Si le syndic avait l'intention de se démettre de ses fonctions, il devrait en aviser le conseil syndical trois mois au moins à l'avance.

### **Article 89**

En cas d'empêchement du syndic, pour quelque cause que ce soit, ou en cas de carence de sa part à exercer les droits et actions du syndicat, un administrateur provisoire de la copropriété pourrait être nommé dans les conditions et avec les effets prévus par l'article 49 du décret du 17 mars 1967 modifié par le décret n° 86-768 du 9 juin 1986.

A dater de la cessation de ses fonctions le syndic est tenu :

- dans le délai d'un mois, de remettre au nouveau syndic la situation de trésorerie, la totalité des fonds immédiatement disponibles et l'ensemble des documents et archives du syndicat. Dans l'hypothèse où l'ancien syndic a fait le choix de confier tout ou partie des archives du syndicat des copropriétaires à un prestataire

spécialisé, il est tenu, dans ce même délai, d'informer le prestataire de ce changement en communiquant les coordonnées du nouveau syndic.

- dans le délai de trois mois, de verser au nouveau syndic le solde des fonds disponibles après apurement des comptes et de lui fournir l'état des comptes des copropriétaires ainsi que celui du syndicat.

Après mise en demeure adressée à l'ancien syndic par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, par télécopie avec récépissé ou par exploit d'huissier et restée infructueuse pendant un délai de huit jours, le syndic nouvellement désigné ou le président du conseil syndical pourra demander au Tribunal de Grande Instance du lieu de situation de l'immeuble statuant comme en matière de référé, d'ordonner sous astreinte la remise des pièces et fonds susvisés ainsi que le versement d'intérêts dus à compter du jour de la mise en demeure, sans préjudice de tous dommages et intérêts.

### Article 90

Le contrat de mandat du syndic fixe sa durée, sa date 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.

La décision qui désigne le syndic et qui approuve le contrat de mandat est votée par l'assemblée générale à la majorité de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

### Article 91

Le syndic provisoire sera chargé d'exercer les fonctions de syndic jusqu'à la réunion de la première assemblée générale des copropriétaires prévues à l'article 35 ci-dessus, sauf faculté réservée à celle-ci de désigner toute autre société ou personne à l'effet d'exercer lesdites fonctions de syndic provisoire.

Le syndic provisoire est : la société SNC BORDEAUX TRIBEQUA.

## SECTION 2

### ATTRIBUTIONS

#### Article 92 – Règles générales

Le syndic est chargé :

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

- d'administrer l'immeuble, de pourvoir à sa conservation, à sa garde et à son entretien et, en cas d'urgence de faire procéder, de sa propre initiative, à l'exécution de tous travaux nécessaires à la sauvegarde dudit immeuble ; il devra veiller à l'entretien régulier de certains ouvrages ou équipements, en passant des contrats avec les Sociétés spécialisées ; il devra également effectuer régulièrement une analyse de contrôle des caractéristiques de l'eau afin d'être en mesure de prendre les dispositions utiles pour éviter tout phénomène de corrosion.

- d'établir et de tenir à jour le carnet d'entretien de l'immeuble visé à l'article 18 de la loi modifiée du 10 juillet 1965, dont le contenu devra être conforme aux dispositions réglementaires applicables en pareille matière et aux éventuelles décisions de l'assemblée générale des copropriétaires,

- d'établir le budget prévisionnel du syndicat, de le soumettre au vote de l'assemblée générale (dans les conditions de l'article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965 dès son entrée en vigueur), et de tenir la comptabilité du syndicat ;

- d'ouvrir un compte bancaire ou postal séparé au nom du syndicat, sur lequel seront versées sans toutes les sommes ou valeurs reçues par ce dernier au nom et pour le compte du syndicat des copropriétaires ; sauf décision contraire décidée en assemblée générale à la majorité de l'article 25, et le cas échéant, de l'article 25-1 de la loi du 10 juillet 1965 modifiée, lorsque l'immeuble est administré par le syndic soumis aux dispositions de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et

les fonds de commerce ou par un syndic dont l'activité est soumise à une activité professionnelle organisant le maniement des fonds du syndicat.

- de représenter le syndicat dans tous les actes civils et en justice.
- de faire la déclaration à l'assureur de la copropriété dans les cinq jours de la survenance des dommages.

- de soumettre, lors de sa première désignation et au moins tous les trois ans, au vote de l'assemblée générale, la décision de constituer des provisions spéciales en vue de faire face aux travaux d'entretien ou de conservation des parties communes et des éléments d'équipement commun, susceptibles d'être nécessaire dans les trois années à échoir et non encore décidés par l'assemblée générale. Cette décision est prise à la majorité mentionnée à l'article 25 de la loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965

- d'inscrire à l'ordre du jour de l'assemblée générale les dispositions des articles 24-1 et suivants de la loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965. Les décisions relatives à ces dispositions sont prises à la majorité prévue au premier alinéa de l'article 24 de loi précitée.

D'une manière générale, le syndic est investi des pouvoirs qui lui sont conférés par la loi du 10 juillet 1965 et, notamment, par l'article 18 de cette loi, ainsi que par le décret du 17 mars 1967, par la loi du 31 décembre 1985 et par le décret du 9 juin 1986, et de tous textes subséquents.

### **Article 93 – Travaux urgents**

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

Par dérogation aux dispositions ci-après, il peut, dans ce cas, en vue de l'ouverture du chantier et de son premier approvisionnement, demander, sans délibération préalable de l'assemblée générale mais après avoir pris l'avis du conseil syndical, le versement d'une provision qui ne peut excéder le tiers du montant du devis estimatif des travaux.

Il ne peut demander de nouvelles provisions pour le paiement des travaux qu'en vertu d'une décision de l'assemblée générale qu'il doit convoquer immédiatement et selon les modalités prévues par le deuxième alinéa de l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965.

Seuls les travaux mentionnés à l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965 et votés par l'assemblée générale des copropriétaires en application des articles 24, 25, 26, 26-3 et 30 peuvent faire l'objet d'honoraires spécifiques au profit du syndic. Ces honoraires sont votés lors de la même assemblée générale que les travaux concernés, aux mêmes règles de majorité.

### **Article 94 – Personnel**

Le syndic engage et congédie le personnel employé par le syndicat et fixe les conditions de son travail suivant les usages locaux et les textes en vigueur.

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

### **Article 95 – Liste des copropriétaires**

Le syndic établit et tient à jour une liste de tous les copropriétaires avec l'indication des lots qui leur appartiennent, ainsi que de tous les titulaires d'un droit d'usufruit, de nue propriété, d'usage ou d'habitation ; il mentionne leur état civil ainsi que leur domicile réel ou élu, et, s'il s'agit d'une personne morale, sa forme, sa dénomination, son siège social et l'organe qui la représente légalement ou statutairement.

Lorsqu'un copropriétaire fait l'objet d'une mesure de protection en application des articles 447, 437, 477 ou 485 du code civil, le tuteur ou, selon le cas, le curateur, le mandataire spécial, le mandataire de protection future, lorsque son mandat prend effet, ou le mandataire ad hoc notifie son mandat au syndic qui porte cette mention sur la liste prévue ci-dessus. Il en est de même de l'administrateur légal d'un mineur

copropriétaire, du mandataire commun désigné en application de l'article 23 de la loi du 10 juillet 1965 en cas d'indivision ou d'usufruit d'un lot de copropriété et du mandataire qui a reçu mission d'administrer ou de gérer à effet posthume un lot de copropriété en application de l'article 812 du code civil.

Le syndic remet au début de chaque année au président du conseil syndical un exemplaire mis à jour de la liste ci-dessus prévue. (L'année, au sens du 1<sup>o</sup> bis de l'article 2374 du code civil, s'entend de l'exercice comptable au sens de l'article 5 du décret du 14 mars 2005 relatif aux comptes du syndicat des copropriétaires).

En cours d'année le syndic fait connaître dans les meilleurs délais au président du conseil syndical les modifications qu'il y a lieu d'apporter à cette liste.

#### Article 96 - Archives

Le syndic détient les archives du syndicat, notamment une expédition ou une copie des actes énumérés aux articles 1 à 3 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967, ainsi que toutes conventions, pièces, correspondances, plans, registres, documents et décisions de justice relatifs à l'immeuble et au syndicat, ainsi que les documents comptables du syndicat, le carnet d'entretien de l'immeuble et, le cas échéant, les diagnostics techniques.

Il détient, en particulier, les registres contenant les procès-verbaux des assemblées générales des copropriétaires et les pièces annexes ainsi que la police d'assurance « Dommages ouvrage » prévue par l'article L.242-1 du Code des Assurances.

Il délivre, en les certifiant, des copies ou extraits des procès-verbaux des assemblées générales, ainsi que des copies des annexes de ces procès-verbaux.

Il remet au copropriétaire qui en fait la demande, aux frais de ce dernier, copie du carnet d'entretien de l'immeuble et, le cas échéant, des diagnostics techniques mentionnés ci-dessus.

La conservation et la gestion des archives sont comprises dans la mission ordinaire du syndic.

S'il vient à cesser ses fonctions il sera tenu de remettre les documents et archives du syndicat au nouveau syndic dans les conditions précisées ci-dessus.

En cas de changement de syndic, la transmission des documents et archives du syndicat doit être accompagnée d'un bordereau récapitulatif de ces pièces. Copie de ce bordereau est remise au conseil syndical.

#### Article 97 -Comptabilité

Il procède au plus tard dans les trois mois de la désignation à l'ouverture d'un compte bancaire ou postal au nom du syndicat ou à la modification des modalités de dépôt des fonds dudit syndicat, sauf décision contraire de l'assemblée générale des copropriétaires dans les conditions de la loi du 10 juillet 1965 modifiée.

Pendant la période s'écoulant entre la convocation de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes du syndicat et la tenue de celle-ci, le syndic est tenu de mettre à la disposition des copropriétaires les pièces justificatives des charges de copropriété, dans les conditions prescrites par l'article 18-1 de la loi du 10 juillet 1965, modifié par la loi du 31 décembre 1985.

Il devra satisfaire aux règles comptables spécifiques résultant de l'article 14-3 de la loi du 10 juillet 1965 modifiée.

#### Article 98 –Carnet d'entretien de l'immeuble

Le syndic est tenu d'établir et de tenir à jour un carnet d'entretien de l'immeuble mentionnant :

- l'adresse de l'immeuble pour lequel il est établi,

- l'identité du syndic,

- et les références des contrats d'assurance de l'immeuble souscrits par le syndicat des copropriétaires, ainsi que la date d'échéance de ces contrats,

Le carnet d'entretien mentionne également s'il y a lieu :

- l'année de réalisation des travaux importants, tels que ravalement des façades, la réfection des toitures, ou des canalisations, ainsi que l'identité des entreprises ayant réalisés ces travaux,

- la référence des contrats d'assurance dommages ouvrages souscrits pour le compte du syndicat des copropriétaires, dont la garantie est en cours,

- s'ils existent, l'échéancier du programme pluriannuel des travaux décidés par l'assemblée générale des copropriétaires.

Le carnet d'entretien peut en outre sur décision de l'assemblée générale des copropriétaires, contenir des informations complémentaires portant sur l'immeuble, telles que celles relatives à sa construction ou celles relatives aux études techniques réalisées.

Lorsque le candidat à l'acquisition d'un lot ou d'une fraction de lot le demande, le propriétaire cédant est tenu de porter à sa connaissance le carnet d'entretien de l'immeuble ainsi que le diagnostic technique.

#### **Article 99 – Avances - Provisions**

Le syndic peut exiger le versement des provisions dans les conditions ci-après prévues.

#### **Article 100 – Dépôt de fonds**

Toutes sommes ou valeurs reçues au nom et pour le compte du syndicat doivent être versées sans délai à un compte bancaire ou postal ouvert au nom du syndicat, sauf si l'assemblée a décidé de ne pas ouvrir de compte bancaire ou postal à la majorité de l'article 25, et, le cas échéant, de l'article 25-1, lorsque l'immeuble est administré par un syndic soumis aux dispositions de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaine opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce ou par un syndic dont l'activité est soumise à une activité professionnelle organisant le maniement des fonds du syndicat.

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

#### **Article 101 - Conventions soumises à autorisation de l'assemblée générale**

Toute convention entre le syndicat et le syndic, ses préposés, son conjoint, le partenaire lié à lui par un pacte civil de solidarité, ses parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclus, doit être spécialement autorisée par une décision de l'assemblée générale.

Il en est de même des conventions entre le syndicat et une entreprise dont les personnes mentionnées à l'alinéa précédent sont propriétaires ou détiennent une participation dans son capital, ou dans lesquelles elles exercent des fonctions de direction ou de contrôle, ou dont elles sont salariées ou de préposées.

Le syndic, lorsqu'il est une personne morale, ne peut sans y avoir été spécialement autorisé par une décision de l'assemblée générale, contracter pour le compte du syndicat avec une entreprise qui détient, directement ou indirectement une participation dans son capital.

Le syndic précise la nature des liens qui rendent nécessaire l'autorisation de la convention.

Les décisions d'autorisation prévues au présent article sont prises à la majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

#### **Article 102 – Actions en justice**

Le syndic ne peut agir en justice au nom du syndicat sans y avoir été autorisé par une décision de l'assemblée générale. Toutefois une telle autorisation n'est pas nécessaire pour les actions en recouvrement de créance, la mise en œuvre des voies

d'exécution forcée à l'exception de la saisie en vue de la vente d'un lot, les mesures conservatoires et les demandes qui relèvent des pouvoirs du Juge des Référés ainsi que pour défendre aux actions intentées contre le syndicat. Elle n'est pas non plus nécessaire lorsque le président du tribunal de grande instance est saisi en application des premiers alinéas des articles 29-1A et 29-1 de la loi du 10 juillet 1965 ou du premier alinéa de l'article L. 615-6 du code de la construction et de l'habitation.

Dans tous les cas le syndic doit rendre compte des actions introduites à la prochaine assemblée générale.

A l'occasion de tous litiges dont est saisie une juridiction et qui concernent le fonctionnement d'un syndicat ou dans lesquels le syndicat est partie, le syndic avise chaque copropriétaire de l'existence et de l'objet de l'instance.

### SECTION 3

#### Article 103 –Exercice par le syndic de ses attributions

Seul responsable de sa gestion, le syndic ne peut se faire substituer. Toutefois le syndic peut à l'occasion de l'exécution de sa mission, se faire représenter par l'un de ses préposés.

L'assemblée générale statuant à la majorité des voix de tous les copropriétaires sur première convocation ou à la majorité des membres présents ou représentés sur deuxième convocation, peut autoriser une délégation de pouvoirs à une fin déterminée.

Lorsque certains propriétaires peuvent bénéficier de subventions publiques pour la réalisation de travaux sur les parties communes, le syndic, s'il est soumis à une réglementation professionnelle organisant le maniement des fonds d'autrui, peut être le mandataire de ses copropriétaires. Ce mandat est soumis aux dispositions des articles 1984 et suivants du Code Civil.

Chapitre V - Paiement des charges – Provisions – Recouvrement des créances du syndicat

#### Article 104 – Avance - provisions

Les copropriétaires verseront au syndic, savoir :

1° - Une avance de trésorerie constituant la réserve, égale à un/sixième (1/6<sup>ème</sup>) du montant du budget prévisionnel, exclusion faite des dépenses exceptionnelles telles que celles relatives aux travaux. Cette avance sera réajustée, en plus ou en moins, lorsque le budget prévisionnel de l'exercice en cours présentera, par rapport à celui ayant servi de base au calcul de l'avance effectivement versée, une variation de plus de dix pour cent. La première avance sera calculée par le syndic pour chaque lot au prorata de leurs tantièmes.

2°- Des provisions du budget prévisionnel qui, sous réserve des décisions de l'assemblée générale, ne pourra excéder le quart du budget prévisionnel voté pour l'exercice considéré, tel que prévues aux alinéas 2 et 3 de l'article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965.

La provision est exigible le premier jour de chaque trimestre ou le premier jour de la période fixée par l'assemblée générale. Les sommes afférentes aux dépenses pour travaux non compris dans le budget provisionnel seront exigibles selon les modalités votées par l'assemblée générale.

3° - En cours d'exercice, des provisions pour les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel prévues à l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965 et énoncées à l'article 105 ci après ;

4° - Des avances correspondant à l'échéancier prévu par le plan pluriannuel de travaux adopté par l'assemblée générale ;

5° - Des avances constituées par les provisions spéciales prévues au sixième alinéa de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965, en vue de faire face aux travaux d'entretien ou de conservation des parties communes et des éléments d'équipement commun susceptibles d'être nécessaire dans les trois années à échoir et non encore décidés par l'assemblée générale.

L'ensemble de ces sommes sera versé au compte bancaire ou postal ouvert au nom du syndicat, sauf si l'assemblée décide de ne pas ouvrir de compte bancaire ou postal dans les conditions de majorité de l'article 25 et, le cas échéant de l'article 25-1, lorsque l'immeuble est administré par un syndic soumis aux dispositions de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce ou par un syndic dont l'activité est soumise à une activité professionnelle organisant le maniement des fonds du syndicat.

*Étant ici rappelé que l'ensemble de ces versements devra également respecter les dispositions des articles 14-1 à 14-3 de la loi du 10 juillet 1965 modifiée.*

L'assemblée générale décide, s'il y a lieu, du placement des fonds recueillis et de l'affectation des intérêts produits par ce placement.

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

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

Lors de la mise en copropriété d'un immeuble, le syndic provisoire peut exiger le versement d'une provision, lorsque celle-ci est fixée par le règlement de copropriété, pour faire face aux dépenses de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties et équipements communs de l'immeuble.

Lorsque cette provision est consommée ou lorsque le règlement de copropriété n'en prévoit pas, le syndic provisoire peut appeler auprès des copropriétaires le remboursement des sommes correspondant aux dépenses régulièrement engagées et effectivement acquittées, et ce jusqu'à la première assemblée générale réunie à son initiative qui votera le premier budget prévisionnel et approuvera les comptes de la période écoulée.

### **Article 105 – Comptabilité du syndic**

Le budget prévisionnel couvre un exercice comptable de douze mois. Il est voté avant le début de l'exercice qu'il concerne.

Toutefois, si le budget prévisionnel ne peut être voté qu'au cours de l'exercice comptable qu'il concerne, le syndic, préalablement autorisé par l'assemblée générale des copropriétaires, peut appeler successivement deux provisions trimestrielles, chacune égale au quart du budget prévisionnel précédemment voté. La procédure prévue à l'article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965 ne s'applique pas à cette situation.

Les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel sont celles afférentes :

1°). Aux travaux de conservation ou d'entretien de l'immeuble, autres que ceux de maintenance,

2°). Aux travaux portant sur les éléments d'équipements communs, autres que ceux de maintenance,

3°). Aux travaux d'amélioration, tels que la transformation d'un ou de plusieurs éléments d'équipement existants, l'adjonction d'éléments nouveaux, l'aménagement de locaux affectés à l'usage commun ou la création de tel locaux, l'affouillement du sol et la surélévation de bâtiment,

4°). Aux études techniques, telles que les diagnostics et consultations,

5°). Et, d'une manière générale, aux travaux qui ne concourent pas à la maintenance et à l'administration des parties communes ou à la maintenance et au fonctionnement des équipements communs de l'immeuble.

Les travaux de maintenance sont les travaux d'entretien courant, exécutés en vue de maintenir l'état de l'immeuble ou de prévenir la défaillance d'un élément d'équipement commun; ils comprennent les menues réparations.

Sont assimilés à des travaux de maintenance les travaux de remplacement d'éléments d'équipement communs, lorsque le prix de ce remplacement est compris forfaitairement dans le contrat de maintenance ou d'entretien y afférent.

Sont aussi assimilés à des travaux de maintenance les vérifications périodiques imposées par les réglementations en vigueur sur les éléments d'équipements communs.

Les charges sont les dépenses incomptes définitivement aux copropriétaires chacun pour sa quote-part. L'approbation des comptes du syndicat par l'assemblée générale ne constitue pas une approbation, du compte individuel de chacun des copropriétaires.

Au sens et pour l'application des règles comptables du syndicat :

- sont nommées provisions sur charges les sommes versées ou à verser en attente du solde définitif qui résultera de l'approbation des comptes du syndicat.

- Sont nommées avances les fonds destinés, par le règlement de copropriété ou une décision de l'assemblée générale, à constituer des réserves, ou qui représentent un emprunt du syndicat auprès des copropriétaires ou de certains d'entre eux.

Les avances sont remboursables.

#### **Article 106 – Intérêts de retard – recouvrement des fonds**

Les sommes dues au titre du présent article portent intérêt au profit du syndicat. Cet intérêt, fixé au taux légal en matière civile, est du à compter de la mise en demeure adressée par le syndic au copropriétaire défaillant.

À défaut de versement à sa date d'exigibilité d'une provision prévue à l'article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965, les autres provisions prévues à ce même article et non encore échues deviennent immédiatement exigibles après mise en demeure par lettre recommandée avec demande d'avis de réception restée infructueuse pendant trente jours à compter du lendemain du jour de la première présentation de la lettre au domicile de son destinataire.

Les dispositions des articles 819, 821, 824, et 825 du Code de procédure civile (ancien) sont applicables au recouvrement des créances de toute nature du syndicat à l'encontre de chaque copropriétaire, qu'il s'agisse de provision ou de paiement définitif ; en outre, conformément aux dispositions de l'article 10-1 de la loi du 10 juillet 1965 modifiée, les frais nécessaires exposés par le syndicat, à compter de la mise en demeure, pour le recouvrement d'une créance justifiée à l'encontre d'un copropriétaire, sont imputables à ce seul copropriétaire.

Le copropriétaire défaillant devra rembourser au syndicat l'ensemble des frais relatifs au recouvrement de la créance et notamment les frais de mise en demeure, de relance et de prise d'hypothèque à compter de la mise en demeure, dans les conditions de l'article 10.1 de la loi du 10 juillet 1965 modifiée.

Les créances de toute nature du syndicat à l'encontre de chaque copropriétaire seront, qu'il s'agisse de provision ou de paiement définitif, garanties par les sûretés et actions prévues par les articles 19, 19-1 et 19-2 de la loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965 modifiée.

En outre l'obligation de participer aux charges et travaux mentionnés aux articles 10 et 30 de la loi du 10 juillet 1965 est garantie, conformément aux dispositions de l'article 19-1 de la loi précédée, par le privilège immobilier spécial prévu à l'article 2374 du Code Civil.

#### **Article 107 - Indivisibilité – solidarité**

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

Dans le cas où un ou plusieurs lots viendraient à appartenir indivisément à plusieurs copropriétaires, ceux-ci seront tenus solidairement des charges vis-à-vis du syndicat, lequel pourra, en conséquence, exiger l'entier paiement de n'importe lequel des copropriétaires indivis.

De même, les nus-propriétaires, les usufruitiers et les titulaires d'un droit d'usage ou d'habitation seront tenus solidairement vis-à-vis du syndicat, qui pourra

exiger de n'importe lequel d'entre eux l'entier paiement de ce qui lui sera dû au titre du ou des lots dont la propriété sera démembrée.

### **Article 108 – Dispositions particulières sur les copropriétés dégradées**

Lorsque, du fait de la carence du ou des propriétaires, des équipements communs d'un immeuble collectif à usage principal d'habitation présentent un fonctionnement défectueux ou un défaut d'entretien de nature à créer des risques sérieux pour la sécurité des occupants ou à compromettre gravement leurs conditions d'habitation, le maire peut, par arrêté, prescrire leur remise en état de fonctionnement ou leur remplacement, en fixant le délai imparti pour l'exécution de ces mesures.

Lorsque les mesures prescrites ne portent que sur les parties communes d'un immeuble soumis aux dispositions de la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, la notification aux copropriétaires est valablement faite au syndicat des copropriétaires.

En cas d'urgence ou de menace grave et imminente, le maire ordonne préalablement les mesures provisoires indispensables pour écarter ce danger, dans les conditions prévues à l'article L. 129-3 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Chapitre VI - Copropriété en difficultés

### **Article 109 – mandataire ad hoc**

#### **A. Demande de nomination du mandataire ad hoc**

1 - Lorsqu'à la clôture des comptes les impayés atteignent 25 % des sommes exigibles en vertu des articles 14-1 et 14-2 de la Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, le syndic en informe le conseil syndical et saisit sur requête le président du tribunal de grande instance d'une demande de désignation d'un mandataire ad hoc.

A ce titre, ne sont pas considérées comme impayées les sommes devenues exigibles dans le mois précédent la date de clôture de l'exercice

En l'absence d'action du syndic dans un délai d'un mois à compter de la clôture des comptes, le président du tribunal de grande instance peut être saisi en référé d'une même demande par des copropriétaires représentant ensemble au moins 15 % des voix du syndicat.

Pour l'information du conseil syndical, le syndic adresse sans délai à chacun de ses membres l'état des impayés avant répartition à la date de la clôture de l'exercice comptable.

2 - Le président du tribunal de grande instance peut être saisi en référé de la même demande par un créancier lorsque les factures d'abonnement et de fourniture d'eau ou d'énergie ou les factures de travaux, votés par l'assemblée générale et exécutés, restent impayées depuis six mois et si le créancier a adressé au syndic un commandement de payer resté infructueux.

3 - Dans les cas visés ci-dessus, le représentant de l'Etat dans le département, le maire de la commune où est implanté l'immeuble et, le cas échéant, le président de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat sont informés de la saisine par le ou les demandeurs par l'envoi d'une copie de la requête ou de l'assignation.

4 - La demande tendant à la désignation d'un mandataire ad hoc est portée devant le président du tribunal de grande instance du lieu de situation de l'immeuble.

5 - La requête ou l'assignation qui tend à la désignation d'un mandataire ad hoc est accompagnée des pièces de nature à justifier la demande.

#### **B. Nomination du mandataire ad hoc**

Le président du tribunal de grande instance, saisi dans ces conditions et statuant par ordonnance sur requête ou comme en matière de référé, peut désigner un mandataire ad hoc dont il détermine la mission.

Avant de statuer, le président du tribunal de grande instance peut entendre tout membre du conseil syndical.

Le président du tribunal de grande instance précise, dans son ordonnance, l'imputation des frais entre le syndicat des copropriétaires et le syndic, ou le partage des frais entre eux, dans les cas visés au A.1 du présent article. Dans le cas visé au A.2 du présent article, les frais sont supportés par les créanciers.

Le président du tribunal de grande instance peut autoriser le mandataire ad hoc, à la demande de celui-ci et à ses frais, à se faire assister de tout technicien pour l'accomplissement de sa mission, sur une question particulière.

L'ordonnance est portée sans délai, par le mandataire ad hoc qu'elle désigne, à la connaissance des copropriétaires par remise contre émargement ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

#### **C. Rapport du mandataire ad hoc**

Dans un délai de trois mois renouvelable une fois par décision du président du tribunal de grande instance, le mandataire ad hoc adresse au président du tribunal de grande instance un rapport présentant l'analyse de la situation financière du syndicat des copropriétaires et de l'état de l'immeuble, les préconisations faites pour rétablir l'équilibre financier du syndicat et, le cas échéant, assurer la sécurité de l'immeuble, ainsi que le résultat des actions de médiation ou de négociation qu'il aura éventuellement menées avec les parties en cause.

Le greffe du tribunal de grande instance adresse ce rapport au syndic, au conseil syndical, au maire de la commune où est implanté l'immeuble, le cas échéant au président de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat, ainsi qu'au représentant de l'Etat dans le département.

Le syndic informe les copropriétaires qu'ils peuvent prendre connaissance du rapport du mandataire ad hoc dans les conditions de l'article 62-12. Une copie de tout ou partie du rapport est adressée par le syndic aux copropriétaires qui en font la demande, aux frais de ces derniers

Le syndic inscrit à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale les projets de résolution nécessaires à la mise en œuvre de ce rapport.

#### **Article 110 – administrateur provisoire**

Si l'équilibre financier du syndicat des copropriétaires est gravement compromis ou le syndicat est dans l'impossibilité de pourvoir à la conservation de l'immeuble, le Président du Tribunal de Grande Instance statuant comme en matière de référé ou sur requête, peut désigner un administrateur provisoire du syndicat. Le président du Tribunal de Grande Instance ne peut être saisi à cette fin que par des copropriétaires représentant ensemble 15 % au moins des voix du syndicat, par le syndic ou par le Procureur de la République.

Le Président du Tribunal de Grande Instance charge l'administrateur provisoire de prendre les mesures nécessaires au rétablissement du fonctionnement normal de la copropriété. A cette fin, il lui confie tout ou partie des pouvoirs du syndic dont le mandat cesse de plein droit sans indemnité et tout ou partie des pouvoirs de l'Assemblée Générale des copropriétaires, à l'exception de ceux prévus aux a et b de l'article 26 de la Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, et du conseil syndical. Le conseil syndical et l'Assemblée Générale convoqués et présidés par l'administrateur provisoire continuent à exercer ceux des autres pouvoirs qui ne seraient pas compris dans la mission de l'administration provisoire.

L'administrateur provisoire exécute personnellement la mission qui lui est confiée. Il peut toutefois, lorsque le bon déroulement de la mission le requiert, se faire assister par un tiers désigné par le président du tribunal de grande instance sur sa proposition et rétribué sur sa rémunération. Dans tous les cas, le syndic en place ne peut être désigné au titre d'administrateur provisoire de la copropriété.

La décision désignant l'administrateur provisoire fixe la durée et l'étendue de sa mission. Elle est portée à la connaissance des copropriétaires dans le mois de son prononcé, à l'initiative de l'administrateur provisoire, soit par remise contre émargement, soit par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Le Président du Tribunal de Grande Instance peut à tout moment modifier la mission de l'administrateur provisoire, la prolonger ou y mettre fin à la demande de

l'administrateur provisoire, d'un ou plusieurs copropriétaires, du procureur de la République ou d'office.

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

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

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

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

Sur le rapport de l'administrateur provisoire précisant les conditions matérielles, juridiques et financières mentionnées à l'article 28 de la Loi 65-557 du 10 juillet 1965 et consignant l'avis des copropriétaires, le président du tribunal de grande instance, statuant comme en matière de référé, peut prononcer aux conditions qu'il fixe la division si d'autres mesures ne permettent pas le rétablissement du fonctionnement normal de la copropriété.

Le président du tribunal de grande instance, statuant comme en matière de référé désigne, pour chaque syndicat de copropriétaires né de la division, la personne chargée de convoquer l'Assemblée Générale en vue de la désignation d'un syndic.

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

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

Le livre VI du code de commerce n'est pas applicable aux syndicats de copropriétaires.

Pour la mise en œuvre de ces dispositions, on s'en référera à l'article 62-1 et suivants du décret n° 67-223 du 17 mars 1967, modifié par le décret n° 95-162 du 15 février 1995 et par le décret n° 2004-479 du 27 mai 2004.

## Chapitre VII - Assurances

### Article 111

Le syndicat sera assuré contre :

1° - L'incendie, la foudre, les explosions, les dégâts causés par l'électricité et le gaz, les dégâts des eaux et les bris de glaces (avec renonciation au recours contre les copropriétaires de l'immeuble occupant un appartement, local ou garage ou contre les locataires et occupants de ces locaux) ;

2° - Le recours des voisins et le recours des locataires ;

3° - La responsabilité civile pour dommages causés aux tiers par l'immeuble (défaut de réparations, vices de construction ou de réparations, etc.).

### Article 112

Chaque copropriétaire sera tenu d'assurer, en ce qui concerne son propre lot, le recours des voisins contre l'incendie, l'explosion du gaz, les accidents causés par l'électricité et les dégâts des eaux.

Cette assurance devra être faite auprès d'une compagnie notoirement solvable.

### Article 113

Les indemnités de sinistre seront, sous réserve des droits des créanciers inscrits, affectés par privilège aux réparations ou à la reconstruction. Au cas où il serait décidé de ne pas reconstituer le bâtiment ou l'élément d'équipement sinistré, les indemnités allouées en vertu des polices générales seront réparties entre les copropriétaires qui, en cas de reconstitution, en auraient supporté les charges et dans les proportions où elles leur auraient incombré.

#### Chapitre VIII - Dispositions Communes

##### Article 114

A l'exception de la mise en demeure mentionnée à l'article 19 de la loi du 10 juillet 1965 susvisée qui se fait par acte extrajudiciaire, les notifications et mises en demeure prévues par le présent règlement de copropriété tant au présent titre qu'au titre suivant sont valablement faites par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par télécopie avec récépissé. Le délai qu'elles font, le cas échéant, courir a pour point de départ le lendemain du jour de la première présentation de la lettre recommandée au domicile du destinataire ou le lendemain du jour de la réception de la télécopie par le destinataire.

Toutefois les notifications des convocations peuvent valablement résulter d'une remise contre récépissé ou émargement.

Il en est de même pour l'avis donné par le syndic aux copropriétaires de l'existence d'une instance.

#### **TITRE VI**

#### **DÉCISIONS EXTRAORDINAIRES**

##### Chapitre I - Modification du Règlement de Copropriété

##### Article 115

L'assemblée générale peut modifier le présent règlement de copropriété dans la mesure où il concerne la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes.

##### Article 116

Les décisions prises dans le cadre de l'article précédent sont adoptées par l'assemblée générale à la majorité prescrite par l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965, c'est à dire à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux/tiers des voix.

##### Article 117

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.

##### Article 118

De même, la répartition des charges ne peut être modifiée qu'à l'unanimité des copropriétaires.

##### Article 119

Toutefois, la participation des copropriétaires aux charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement commun doit demeurer fonction de l'utilité que ces services et éléments présentent à l'égard de chaque lot.

Quant à la participation des copropriétaires aux charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes, elle doit rester proportionnelle aux valeurs relatives des parties privatives comprises dans leurs lots telles que ces valeurs résultent, lors de l'établissement de la copropriété, de la consistance, de la superficie et de la situation des lots sans égard à leur utilisation.

En conséquence :

a) Lorsque des travaux ou des actes d'acquisition ou de disposition sont décidés par l'assemblée générale statuant à la majorité exigée par la loi, la modification de la répartition des charges ainsi rendue nécessaire peut être décidée par l'assemblée générale statuant à la même majorité.

A défaut de décision de l'assemblée générale modifiant les bases de répartition des charges, tout copropriétaire pourra saisir le Tribunal de Grande Instance de la situation de l'immeuble à l'effet de faire procéder à la nouvelle répartition rendue nécessaire.

b) Lorsqu'un changement de l'usage d'une ou plusieurs parties privatives rend nécessaire la modification de la répartition des charges entraînées par les services et les éléments d'équipement collectifs, cette modification est décidée savoir : par une assemblée générale réunie sur première convocation, à la majorité des voix de tous les copropriétaires et, à défaut de décision dans ces conditions, par une nouvelle assemblée générale statuant à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

## Chapitre II - Actes d'Acquisition et de Disposition

### SECTION 1

#### ACTES D'ACQUISITION

##### Article 120

Le syndicat peut acquérir des parties communes ou constituer des droits réels immobiliers au profit de ces parties communes. Les actes d'acquisition sont passés par le syndicat lui-même et de son chef.

Le syndicat peut également acquérir lui-même, à titre onéreux ou gratuit, des parties privatives sans que celles-ci perdent pour autant leur caractère privatif. Le syndicat ne dispose pas de voix, en assemblée générale, au titre des parties privatives acquises par lui.

##### Article 121

Les décisions concernant les acquisitions immobilières sont prises à la majorité prescrite par l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965, c'est à dire à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux/tiers des voix.

##### Article 122 - Droits d'abandon au syndicat

Chaque copropriétaire aura le droit d'abandonner au syndicat des copropriétaires le ou les lots dont il est propriétaire.

Cet abandon devra porter sur la totalité des éléments composant le lot, c'est à dire les parties privatives et la quote-part des parties communes et tous autres droits pouvant y être attaché.

Cet abandon aura pour conséquence de diminuer le nombre total des tantièmes de charges affectés aux lots du nombre de tantièmes du lot supprimé et d'augmenter d'autant la contribution aux charges pour les autres lots.

Cette faculté est soumise à la condition que le lot soit libre de location ou occupation ou autres droits réels, qu'il ne soit grevé d'aucune servitude du chef du propriétaire usant de cette faculté et de ses prédecesseurs, à l'exception de celles créées dans le règlement de copropriété ou par l'assemblée, ou celles préexistantes à ce règlement n'ait subi aucun démembrément de la propriété.

L'abandon de propriété prendra effet quinze jours après envoi par le propriétaire au syndic d'une lettre recommandée avec accusé de réception l'informant

de sa décision et sous réserve qu'il ait soldé la totalité des charges dont il est débiteur aux termes du règlement.

Un acte authentique sera dressé à la diligence du syndic ou du copropriétaire dans les plus brefs délais pour que cette mutation soit publiée au Bureau des Hypothèques. Tous les frais, droits et honoraires découlant de cet acte seront à la charge du propriétaire.

## **SECTION 2**

### **ACTES DE DISPOSITION**

#### **Article 123**

Le syndicat peut aliéner des parties communes ou constituer des droits réels immobiliers à la charge des parties communes. Les actes de disposition sont passés par le syndicat lui-même et de son chef.

Le syndicat peut aliéner les parties privatives dont il s'est rendu propriétaire.

#### **Article 124**

Lorsque les actes de disposition sur les parties communes ou sur des droits accessoires à ces parties communes 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, les décisions concernant les conditions auxquelles sont réalisés ces actes sont adoptées par l'assemblée générale à la majorité des voix de tous les copropriétaires, et le cas échéant à la majorité de l'article 25-1 de la loi du 10 juillet 1965 modifiée.

#### **Article 125**

Les décisions concernant les actes de disposition autres que ceux visés à l'article précédent sont pris à la majorité prescrite par l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965, c'est à dire à la double majorité qualifiée prévue au premier alinéa dudit article 26.

#### **Article 126**

L'assemblée générale ne peut toutefois, 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.

L'assemblée générale pourra cependant décider à la majorité prévue à l'article précédent les travaux à effectuer sur les parties communes en vue d'améliorer la sécurité des personnes et des biens au moyen de dispositifs de fermeture permettant d'organiser l'accès de l'immeuble. L'assemblée en fixera les modalités d'installation et de fonctionnement dans les conditions fixées par l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

En outre, par dérogation aux dispositions de l'avant dernier alinéa de l'article 26, l'assemblée générale peut décider, à la double majorité qualifiée prévue au premier alinéa dudit article, les aliénations de parties communes et les travaux à effectuer sur celles-ci, pour l'application de l'article 25 de la loi n° 96-987 du 14 novembre 1996 relative à la mise en œuvre du pacte de relance pour la ville.

### **Chapitre III - Transformation – Amélioration – Addition - Surélévation**

#### **Article 127**

Les transformations, améliorations, additions de locaux et d'équipements nouveaux ainsi que l'exercice du droit de surélévation seront effectués, le cas échéant, dans les conditions prévues aux articles 25, 26, 30 à 37 de la loi 10 juillet 1965.

## Chapitre IV - Reconstruction

### Article 128

En cas de destruction totale ou partielle, la reconstruction serait décidée et, le cas échéant, opérée dans les conditions et avec les effets prévus aux articles 38 à 41 de la loi du 10 juillet 1965.

En cas d'amélioration ou d'addition par rapport à l'état antérieur au sinistre, les dispositions du chapitre précédent sont applicables.

## DISPOSITIONS DIVERSES - CLOTURE

### DOMICILE

Domicile est élu de plein droit dans l'**IMMEUBLE** par chacun des copropriétaires et les actes de procédure y seront valablement délivrés, à défaut de notification faite au syndic de son domicile réel ou élu dans les conditions de l'article 64 du décret du 17 mars 1967.

### FRAIS

Tous les frais, droits et émoluments des présentes seront supportés par le requérant ainsi qu'il s'y oblige.

### IMMATRICULATION DU SYNDICAT DE COPROPRIETAIRES

L'article L 711-1 du Code de la construction et de l'habitation institue un registre auquel sont immatriculés les syndicats de copropriétaires définis à l'article 14 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, qui administrent des immeubles à destination partielle ou totale d'habitation.

Aux termes des dispositions de l'article L 711-4 I du même Code :

*"Pour les immeubles mis en copropriété, le notaire chargé de publier au fichier immobilier ou au livre foncier l'état descriptif de division et le règlement de copropriété fait la déclaration d'immatriculation du syndicat de copropriétaires."*

La déclaration devra être effectuée conformément aux dispositions du décret numéro 2016-1167 du 26 août 2016 et de l'arrêté du 10 octobre 2016 du ministre chargé du logement et de l'habitat durable.

### RAPPEL DES PRINCIPALES OBLIGATIONS LIEES A L'IMMATRICULATION DES COPROPRIETES

#### Obligation du syndic provisoire

Il est ici rappelé que lorsque l'immatriculation des immeubles mis en copropriété a été effectuée par le notaire, le syndic provisoire, s'il n'est pas confirmé par l'Assemblée Générale dans ses fonctions de syndic, a l'obligation de déclarer les données d'identification du représentant légal qui lui succède dans un délai d'un mois à compter de la désignation de celui-ci.

#### Obligation de déclaration annuelle (article R. 711-10 du CCH)

Pèse sur le syndic ou l'administrateur provisoire une obligation de déclaration annuelle des informations détenues dans le Registre National afin d'actualiser les données de la copropriété (budget prévisionnel, impayés...) dans les deux mois suivant la tenue de l'Assemblée Générale au cours de laquelle les comptes de l'exercice clos ont été approuvés.

**Obligation du syndic sortant et du syndic entrant (articles R. 711-4, R. 711-5 et R.711-6 du CCH)**

Le syndic sortant doit informer le teneur du Registre de la fin de son mandat dans un délai d'un mois à compter de la cessation de ses fonctions lorsque son mandat n'est pas renouvelé par l'Assemblée Générale ou qu'il y est mis fin par la nomination d'un administrateur provisoire.

Le nouveau syndic doit effectuer la demande rattachement en fournissant le numéro d'immatriculation du syndicat de copropriétaires et les éléments justifiant de sa qualité de représentant légal du syndicat (procès-verbal de l'assemblée générale, jugement du TGI...).

**PUBLICITE FONCIERE**

Le présent état descriptif de division sera publié au service de la publicité foncière de BORDEAUX 3 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 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.

**ENREGISTREMENT**

Droit fixe : 125 €.

Lequel sera versé au Service de la Publicité Foncière compétent.

**MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES**

L'Office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes, conformément à l'ordonnance n°45-2590 du 2 novembre 1945.

Pour la réalisation de la finalité précitée, les données sont susceptibles d'être transférées à des tiers, notamment :

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Electronique des Notaires, registre du PACS, etc.),
- les Offices notariaux participant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégué, pour être transcris dans une base de données immobilières, concernant les actes relatifs aux mutations d'immeubles à titre onéreux, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,
- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait

l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne disposant d'une législation sur la protection des données reconnue comme équivalente par la Commission européenne.

La communication de ces données aux tiers peut être indispensable afin de mener à bien l'accomplissement de l'acte.

Les documents permettant d'établir, d'enregistrer et de publier les actes sont conservés 30 ans à compter de la réalisation de l'ensemble des formalités. L'acte authentique et ses annexes sont conservés 75 ans et 100 ans lorsque l'acte porte sur des personnes mineures ou majeures protégées.

Conformément au Règlement (UE) 2016/679 du 27 avril 2016, les personnes concernées peuvent accéder aux données les concernant directement auprès de l'Office notarial ou du Délégué à la protection des données désigné par l'Office à l'adresse suivante : cil@notaires.fr.

Le cas échéant, les personnes concernées peuvent également obtenir la rectification, l'effacement des données les concernant ou s'opposer pour motif légitime au traitement de ces données, hormis les cas où la réglementation ne permet pas l'exercice de ces droits. Toute réclamation peut être introduite auprès de la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés.

### **CERTIFICATION D'IDENTITE**

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.

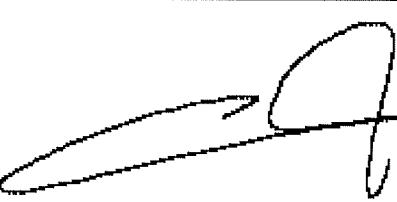
Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

### **DONT ACTE sans renvoi**

Généré en l'office notarial et visualisé sur support électronique aux lieu, jour, mois et an indiqués en entête du présent acte.

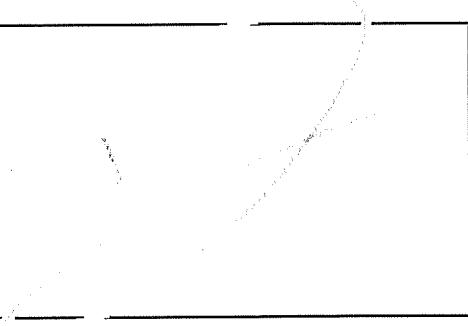
Et lecture faite, le requérant a certifié exactes les déclarations le concernant, avant d'apposer sa signature sur tablette numérique.

Puis le notaire, qui a recueilli l'image de la signature manuscrite, a lui-même signé au moyen d'un procédé de signature électronique sécurisé.

<b>M. COULOMBEL Stevens</b> <b>représentant de la société</b> <b>dénommée SNC BORDEAUX</b> <b>TRIBEQUA a signé</b>  à BORDEAUX le 28 décembre 2018	
--	--

**et le notaire Me DANDIEU GRÉGORY a  
signé**

à L'OFFICE  
L'AN DEUX MILLE DIX HUIT  
LE VINGT HUIT DÉCEMBRE



**MENTION**

Le notaire soussigné CERTIFIE ET ATTESTE qu'il y a lieu de porter à l'acte les rectifications suivantes :

**Dans tout le corps de l'acte :**

Au lieu de :

BORDEAUX 3

**Lire :**

BORDEAUX 2

FAIT A BORDEAUX

Le 17 janvier 2019

Signée électroniquement par Me DANDIEU GRÉGORY le 21 janvier 2019