

**DÉLIBÉRATION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION
DU CCAS DE TASSIN LA DEMI-LUNE**

Séance du Jeudi 19 décembre 2024

L'an deux mil vingt-quatre, le dix-neuf du mois de décembre à dix-neuf heures, se sont réunis en salle du rez-de-chaussée de l'Hôtel de Ville, les membres du Conseil d'administration du CCAS de Tassin la Demi-Lune, sous la présidence de Monsieur Pascal CHARMOT, Président du CCAS de Tassin la Demi-Lune.

Date de la convocation : le 13 décembre 2024

Nombre de conseillers en exercice :	13
Nombre de votants :	12

Nombre d'administrateurs présent(s) :

ACQUAVIVA Caroline, BLANCHIN Jacques, BOUVIER Ghislaine, CHARMOT Pascal, DE LAVISON BERNARD Corinne, DU VERGER Laurence, JANNIN Pierrick, HACHANI Yohann, BEAL Roselyne, BRUYERE Renée, DANIEL Marie-Hélène.

Nombre d'administrateurs absent(s) avec pouvoir : 1 (DUPONT Christel donne pouvoir à BLANCHIN Jacques)

Nombre d'administrateurs absent(s) sans pouvoir : 1 (WIATR Miriam)

Le secrétariat a été assuré par : M. Hacène ALLEG, Directeur général des services

Objet : Modification du contrat de concession de service public pour la gestion et l'exploitation du Pôle Petite Enfance de la Raude Les Petits Maraichers

Vu le Code général des collectivités territoriales et notamment ses articles L.1411-1 et suivants et R.1411-1 et suivants ;

Vu le Code de la commande publique et notamment ses articles L.3100-1 et suivants et R.3111-1 et suivants ;

Vu la délibération n°2024-10 du 11 avril 2024 attribuant la concession de service public pour la gestion et l'exploitation du Pôle Petite Enfance de la Raude ;

Considérant que le CCAS de Tassin la Demi-Lune a attribué lors du Conseil d'administration du 11 avril 2024 le contrat de concession de service public relatif à la gestion et l'exploitation du pôle petite enfance de la Raude, Les Petits Maraichers, à la société LES PETITS CHAPERONS ROUGES (LPCR) ;

Accusé de réception en préfecture
069-266910157-20241230-D2024-31-DE
Date de réception préfecture : 30/12/2024

Considérant que le CCAS a ainsi confié au concessionnaire, pour une durée de cinq ans à compter du 1^{er} janvier 2025, la gestion du service d'accueil collectif composé de deux structures :

- L'E.A.J.E « Graine de Lune », d'une capacité de 42 places destinée aux enfants âgés de 10 semaines à 3 ans ;
- Le Jardin d'enfants « Pousse de Lune » d'une capacité de 30 places destiné aux enfants âgés de 2 ans à 3 ans ;

Considérant que la CAF du Rhône, organisme financeur, a décidé de revaloriser le montant du Bonus Territoire à compter de 2025 pour trois années consécutives soit +10% en 2025, puis +8.10% en 2026, puis +8.10% en 2027, plafonnée à 2 600 € la place ;

Considérant que cette revalorisation entraîne des conséquences sur la participation financière du CCAS calculée en déduction de la facturation aux familles et du financement par la CAF constitué à la fois de la prestation de service unique (PSU) et du Bonus Territoire, versés directement au concessionnaire ;

Considérant qu'il est ainsi proposé de revoir la participation financière du CCAS dans les conditions de la clause de réexamen prévue à l'article 7 du contrat autorisant la passation d'un avenant en cas de modification de la tarification CAF sur laquelle repose le compte d'exploitation prévisionnel du concessionnaire ;

Considérant que la modification avec ses annexes jointes à la présente délibération n'emporte aucune incidence financière ;

Compte-tenu des observations ;

Le Conseil d'Administration :

- 1) **APPROUVE** la modification, avec ses annexes, du contrat de concession de service public pour la gestion et l'exploitation du Pôle Petite Enfance de la Raude Les Petits Maraichers ;
- 2) **AUTORISE** Monsieur le Président à signer la modification ainsi que tous les documents afférents ;
- 3) **CHARGE** Monsieur le Président du CCAS de l'exécution de la présente délibération.

Après en avoir délibéré : **à l'unanimité**

Fait et délibéré en séance le : 19 décembre 2024

Accusé de réception en préfecture 069-266910157-20241230-D2024-31-DE Date de réception préfecture : 30/12/2024
--

Certifie exécutoire par :

- Transmission en préfecture du Rhône le : **30 DEC. 2024**
- Mise en ligne sur le site Internet de la Commune de Tassin la Demi-Lune le : **30 DEC. 2024**

Pascal CHARMOT
Président du CCAS de Tassin la Demi-Lune



Hacène ALLEG
Secrétaire de séance
Directeur général des services

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux auprès du Tribunal administratif de Lyon, dans un délai de deux mois à compter de sa publication. Elle peut également faire l'objet d'un recours gracieux dans les mêmes conditions de délai.

Accusé de réception en préfecture
069-266910157-20241230-D2024-31-DE
Date de réception préfecture : 30/12/2024

République Française – Département du Rhône
Toute correspondance doit être adressée à : Monsieur le Maire – Ville de Tassin la Demi-Lune – Hôtel de ville
Place Hippolyte Pérégut - BP 58 – 69812 TASSIN CEDEX
Tél. 04 72 59 22 11 – Fax. 04 72 59 22 46

MODIFICATION DE CONCESSION N°01 ¹

A - Identification du concédant.

CCAS de Tassin la Demi-Lune
Place Hippolyte Péragut – B.P. 58
69 812 TASSIN LA DEMI-LUNE CEDEX
Tél : 04-72-59-22-11
Fax : 04-72-59-22-12
Mail : marchespublics@villettassinlademilune.fr
Numéro de SIRET CCAS : 266 910 157 00053



B - Identification du titulaire du concessionnaire.

Les Petits Chaperons Rouges
LPCR Collectivités Publiques SAS
7 rue Touzet Gaillard
93400 SAINT-OUEN
Tél : 01 41 40 81 81
Email : : collectivites@lpcr.fr
Siret : 494 149 990 00686

C - Objet de la concession.

Concession n°24 – 009

Concession de service public pour la gestion et l'exploitation du pôle petite enfance de la Raude à Tassin la Demi-Lune

Concession notifiée le 07 mai 2024.

Montant de la concession € sur toute la durée : 6 774 024 €

D - Objet de la modification de concession.

■ Modifications introduites par la présente modification :

La présente modification a pour objet :

- De prendre en compte la revalorisation du Bonus Territoire versé par la CAF (cf. annexes au présent document).
- De mettre à disposition du concessionnaire quatre places de stationnement en sous-sol (2 au 1er sous-sol, places 5 et 6 ; 2 au 2nd sous-sol places 41 et 42). Le concessionnaire en assure la gestion et l'entretien selon les règles fixées par le règlement de copropriété (notamment interdiction d'utiliser les places de stationnement comme zone de stockage). A noter qu'une place des quatre places de stationnement doit rester disponible si les services techniques en font la demande pour toute intervention. En pareil cas, les services techniques respectent un délai de prévenance permettant au concessionnaire de libérer la place. 4 télécommandes et clés pour accéder au sous-sol seront remis au concessionnaire lors de la prise de possession des lieux. Le concessionnaire prendra à sa charge l'ensemble des frais en cas de perte/vol/autre.

■ Incidence financière de la modification :

La modification a une incidence financière sur le montant de la concession :

NON OUI

Les clauses et documents inchangés et non impactés par la présente modification restent applicables et opposables.

La modification entre en application dès sa réception par le concessionnaire.

Renoncement au recours : Le concessionnaire renonce à tout recours pour des faits antérieurs à la présente modification.

E – Signature du concessionnaire.

Nom, prénom et qualité du signataire (*)	Lieu et date de signature	Signature (+ tampon de l'entreprise)
	A Le	

(*) Il est rappelé que le ou les signataires doivent être habilités à engager / avoir le pouvoir d'engager la société / la personne morale qu'il représente.

Cette personne est :

-Soit le représentant légal du titulaire.

-Soit toute autre personne bénéficiant d'une délégation de pouvoir ou de signature établie par le représentant légal du candidat selon le modèle ci-dessous

« Je soussigné (nom et prénom), agissant en qualité de de l'entreprise , atteste / déclare sur l'honneur donner pouvoir à (nom et prénom), agissant en qualité de / tant que de l'entreprise , pour signer la modification de marché n°... au marché n°..... intitulé / ayant pour objet « ». ».

F - Signature du concédant.

A Tassin la Demi-Lune, le

Pascal CHARMOT

Président du C.C.A.S.

Accusé de réception en préfecture
069-266910157-20241230-D2024-31-DE
Date de réception préfecture : 30/12/2024

G - Notification de la modification au concessionnaire.

■ En cas de notification par voie électronique :

(Indiquer la date et l'heure d'accusé de réception de la présente notification par le concessionnaire)

■ En cas d'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception :

(Coller dans ce cadre l'avis de réception postal, daté et signé par le concessionnaire.)

Accusé de réception en préfecture
069-266910157-20241230-D2024-31-DE
Date de réception préfecture : 30/12/2024

19 MARS 2021

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION
REGLEMENT DE COPROPRIETE
TASSIN LA DEMI LUNE (19160)
7 et 11 chemin de la Raude
Programme PURS ELEMENTS

20873904

PM/AL/

**L'AN DEUX MILLE VINGT ET UN,
LE DIX-NEUF MARS**

**A CRAPONNE (Rhône), 123 Avenue Pierre Dumond, au siège de l'Office
Notarial, ci-après nommé,**

**Maître Pascale MAZOUNI BUGLIONE, Notaire au sein de la Société Civile
Professionnelle dénommée "Denis SICARD et Jean AUVOLAT" titulaire d'un
Office Notarial à CRAPONNE (Rhône), 123 Avenue Pierre Dumond, soussigné,**

A REÇU le présent acte à la requête de :

La Société dénommée **SOCIETE LYONNAISE POUR LA CONSTRUCTION -
S.L.C.**, société par action simplifiée au capital de 4.836.000,00 €, dont le siège est à
LYON 6ÈME ARRONDISSEMENT (69006), 92 Cours Vitton, identifiée au SIREN
sous le numéro 957504061 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés
de LYON.

Représentée par Monsieur Sylvain RUIZ, Directeur de Programmes, domicilié
professionnellement à LYON 6°, 92 Cours Vitton

Agissant au nom et pour le compte de la SOCIETE LYONNAISE POUR LA
CONSTRUCTION -S.L.C.

En vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés aux termes d'un acte sous
seings privés en date à LYON du 1^{er} Octobre 2020 dont copie demeurera ci-annexée,

Par Monsieur Olivier BADARELLI, Directeur Général, nommé à cette fonction,
sans limitation de durée, par une délibération de l'assemblée générale mixte des
actionnaires de ladite société en date du 12 février 2019 dont une copie du procès-
verbal demeurera ci-annexée, Monsieur BADARELLI, ayant tous pouvoirs à l'effet des
présentes, tant en vertu des statuts sociaux que de la Loi.

A l'effet d'établir ainsi qu'il suit l'**ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION** et
REGLEMENT DE COPROPRIETE concernant un ensemble immobilier dénommé
PURS ELEMENTS à construire par LA SOCIETE LYONNAISE POUR LA
CONSTRUCTION - SLC, sur un terrain situé à TASSIN LA DEMI LUNE, 69160,
chemin de la Raude.

TERMINOLOGIE

Le vocable employé au présent acte est le suivant :

Accusé de réception en préfecture
069-266910157-20241230-D2024-31-DE
Date de réception préfecture : 30/12/2024

- Le mot "REQUERANT" désigne la SOCIETE LYONNAISE POUR LA CONSTRUCTION - SLC,
- Le mot "BIEN" ou encore ENSEMBLE IMMOBILIER ou encore IMMEUBLE désigne la copropriété PURS ELEMENTS objet du présent état descriptif de division contenant également règlement de copropriété, ayant pour assiette foncière le VOLUME 1 de l'ensemble immobilier complexe en cours de construction par le REQUERANT sur un terrain cadastré section AP n°274 à Tassin la Demi-Lune (69160).
- Le mot "annexe" désigne tout document annexé. Les annexes forment un tout indissociable avec l'acte et disposent du même caractère authentique.

PREAMBULE

I. - L'état descriptif de division est établi conformément aux dispositions de l'article 7 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 et le règlement de copropriété est établi en application des dispositions de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, du décret n° 67-223 du 17 mars 1967 et des textes subséquents.

L'acte a pour but :

1°/ - D'établir l'état descriptif de division de l'IMMEUBLE PURS ELEMENTS.

Le Cabinet OPERANDI, géomètre-expert à LYON 7°, 26bis rue Camille Roy a procédé à la détermination des tantièmes de copropriété en affectant aux superficies relevées des coefficients de pondération (consistance, affectation, hauteur sous plafond, niveau, exposition, vue...) afin de calculer ces tantièmes et de déterminer la quote-part de charges générales ou particulières pour chaque lot privatif, ainsi qu'il est détaillé dans une attestation émise par ses soins le 5 janvier 2021 ci-annexée.

2°/ - De déterminer les éléments de l'IMMEUBLE qui seront affectés à usage exclusif de chaque copropriétaire (parties privatives) et ceux qui seront affectés à l'usage de plusieurs ou de l'ensemble des copropriétaires (parties communes).

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

4°/ - D'organiser l'administration de l'IMMEUBLE.

II. - Les dispositions du présent règlement de copropriété seront obligatoires pour tous les copropriétaires ou occupants d'une partie quelconque de l'IMMEUBLE.

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

En cas de mise en copropriété d'un immeuble bâti existant, l'ensemble du statut s'applique à compter du premier transfert de propriété d'un lot.

Pour les immeubles à construire, le fonctionnement de la copropriété découlant de la personnalité morale du syndicat de copropriétaires prend effet lors de la livraison du premier lot.

L'immatriculation du syndicat des copropriétaires est sans conséquence sur l'application du statut.

PLAN

Exposé

Première partie

Désignation et division de l'ensemble immobilier

CHAPITRE I : DESIGNATION GENERALE

CHAPITRE II : DIVISION DE L'IMMEUBLE - ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

CHAPITRE III : DISTINCTION PARTIES COMMUNES ET PARTIES PRIVATIVES

Deuxième partie

Droits et obligations des copropriétaires

CHAPITRE IV : Conditions d'usage des parties privatives et communes

Mises de réception en préfecture
069-266910157-20241230-D2024-31-DE
Date de réception préfecture : 30/12/2024

CHAPITRE V : Charges de L'IMMEUBLE

CHAPITRE VI : Mutation - Location - Modification de lots - Hypothèques

Troisième partie

Administration de l'immeuble

CHAPITRE VII : Syndicat des copropriétaires

CHAPITRE VIII : Syndic

CHAPITRE IX : Conseil Syndical

Quatrième partie

Améliorations - Additions - Surélévations - Assurances - Litiges

CHAPITRE X : AMELIORATIONS-ADDITIONS-SURELEVATIONS

CHAPITRE XI : RISQUES CIVILS - ASSURANCES

CHAPITRE XII : INEXECUTION DU REGLEMENT - LITIGES

Cinquième partie

DOMICILE - FORMALITES

EXPOSE
PROGRAMME DE CONSTRUCTION D'UN ENSEMBLE
IMMOBILIER COMPLEXE

ENSEMBLE IMMOBILIER COMPLEXE AYANT FAIT L'OBJET D'UN ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION EN VOLUMES

Le REQUERANT a entrepris la construction d'un ensemble immobilier complexe à TASSIN LA DEMI LUNE (69160), chemin de la Raude, sur la parcelle cadastrée section AP n°274 pour 28a 67ca.

Cet ensemble immobilier sera composé après son achèvement :

- deux bâtiments de logements A et B en superstructure, le bâtiment A étant accessible directement depuis le chemin de la Raude sur lequel il portera le numéro 11, le bâtiment B, adressé 7 chemin de la Raude, étant accessible depuis un cheminement piéton (aménagé au nord du terrain, lequel sera à usage également de voie de circulation pour les véhicules de lutte contre l'incendie et de secours),
- un équipement petite enfance en socle au rez-de-chaussée, établissement recevant du public, adressé 9 Chemin de la Raude et dont l'accès principal se fera par la voie de circulation aménagée au nord du terrain,
- deux niveaux de sous-sols à usage principal de parc de stationnement, desservis par une rampe d'accès prenant sur le Chemin de la Raude, au sud-ouest du terrain d'assiette de l'opération.

Aussi, l'opération présentant une complexité, une imbrication et une superposition de propriétés de statuts et de nature juridiques différents, cet ensemble immobilier complexe a fait l'objet d'un état descriptif de division en volumes, aux termes d'un acte reçu ce jour par le notaire soussigné, un instant avant les présentes, en cours de publication au service de la publicité foncière de LYON 5,

Deux volumes ont été ainsi créés :

- le VOLUME UN (1) : comprenant schématiquement le tréfonds général, la pleine terre des espaces libres et voies de circulations à l'extérieur des bâtiments, le parc de stationnement sur deux niveaux de sous-sol en infrastructures des bâtiments ainsi que les deux bâtiments A et B à usage de logements édifiés au dessus du rez-de-chaussée, l'ensemble devant former la copropriété dénommée PURS ELEMENTS, objet des présentes,
- le VOLUME DEUX (2) : comprenant l'équipement petite enfance en rez-de-chaussée, servant de socles aux deux bâtiments A et B sus-visés.

Une association syndicale réunissant les propriétaires de volumes a été également constituée aux termes du même acte.

Accusé de réception en préfecture
069-266910157-20241230-D2024-31-DE
Date de réception préfecture : 30/12/2024

De même, cet acte contient un cahier des charges établissant les règles d'usage et occupation des volumes en question, ainsi que les servitudes existant entre eux.

Il est ici précisé que cet exposé fait partie intégrante du présent acte, avec lequel il forme un tout juridique indissociable.

PREMIERE PARTIE
DESIGNATION ET DIVISION DE L'IMMEUBLE

CHAPITRE I - DESIGNATION GENERALE

SECTION I - DESIGNATION ET DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE

DESIGNATION

Les présentes s'appliquent à un IMMEUBLE situé à TASSIN LA DEMI LUNE (69160) 7 et 11 chemin de la Raude, dénommé PURS ELEMENTS en cours d'édification par le REQUERANT sur le tènement immobilier ci-après désigné

Ledit l'**IMMEUBLE** dépendant de l'ensemble immobilier complexe ayant fait l'objet de l'état descriptif de division en volumes ci-dessus visé et ayant pour assiette foncière le VOLUME UN (1) de cet ensemble cadastré :

· Section	· N°	· Lieudit	· Surface
· AP	· 274	· CHEMIN DE LA RAUDE	· 00 ha 28 a 67 ca

Le REQUERANT déclare que le bien n'est pas situé dans un lotissement (en dehors du périmètre de la déclaration préalable de division ci-après visée, qui a fait l'objet d'une décision de non opposition de la part de Mr le Maire de TASSIN LA DEMI LUNE) ni soumis à un cahier des charges pouvant empêcher son projet de construction, ni encore ne dépend à ce jour du périmètre d'une quelconque association syndicale (à l'exclusion de celle-ci-dessus visées réunissant les propriétaires des volumes).

Etant rappelé qu'il résulte du plan de division intitulé « DP 10 » joint à la déclaration préalable de division ci-après visée et demeuré ci-annexé que cette parcelle de terrain accueille sur partie de sa limite Sud / Sud-Est un espace boisé classé figurant sur ledit plan.

Il est ici précisé que cette parcelle de terrain provient de la division de l'immeuble anciennement cadastré section AP n°169 pour 13.470 m², ainsi qu'il résulte d'un document d'arpentage en cours de publication au service de la publicité foncière de LYON 5, à l'appui d'une vente consentie par les Consorts SIMON (précédents propriétaires de cet entier immeuble) à la COMMUNE DE TASSIN LA DEMI LUNE, ainsi qu'il résulte d'un acte reçu par Me SICARD, notaire à CRAPONNE Le 26 novembre 2020, en cours de publication audit service de la publicité foncière.

La parcelle cadastrée section AP n°169 ayant été divisée à l'occasion de cette vente, en trois parcelles

- Les parcelles cadastrées section AP n°272 et 273 vendues à la Commune de TASSIN
- La parcelle cadastrée section AP n°274 constituant l'assiette cadastrale de l'ensemble immobilier complexe en volumes dont dépend la copropriété PURS ELEMENTS objet des présentes.

Le plan du document d'arpentage figurant la parcelle cadastrée section AP n°274 demeurera ci-annexé

De même, demeurera également annexé le plan de division de l'immeuble anciennement cadastré section AP n°169, figurant la même parcelle cadastrée section AP n°274, lequel a été établi par le Cabinet OPERANDI, Géomètre-Expert à LYON en date de juillet 2020, indice C

Bornage et reconnaissance de limites

L'assiette de l'ensemble immobilier a fait l'objet d'un bornage et d'une reconnaissance de limites, réalisés par le cabinet OPERANDI, Géomètres-Experts à Lyon 7^{ème}, le 05/11/2020, sous la référence 202017466.

L'assiette de l'ensemble immobilier est également définie par l'arrêté d'alignement délivré par la Métropole de LYON le 28/09/2011 et par la division établie par le cabinet OPERANDI, Géomètres-Experts à Lyon 7^{ème}, sous la référence 201927066-division.

Une copie du bornage et de la reconnaissance de limite sont demeurés ci-annexés de même que Le descriptif et le plan de bornage (plan de cession-bornage selon les articles L115-4 et L115-5 du Code de l'urbanisme en date de novembre 2020 et copie de l'acte foncier – plan et procès-verbal de reconnaissance des limites demandeur : parcelle AP 169 /riverain parcelle AP 72 - en date du novembre 2020).

Etat descriptif de division volumétrique

L'ensemble immobilier complexe dont dépend la copropriété PURS ELEMENTS a fait l'objet d'un état descriptif de division volumétrique établi aux termes d'un acte reçu par Maître MAZOUNI BUGLIONE notaire à CRAPONNE le 19 mars 2021, en cours de publication au service de la publicité foncière de LYON 5.

Aux termes de cet acte, il a été établi :

- L'état descriptif de division en deux volumes de la parcelle de terrain cadastrée section AP n°274
- Le cahier des règles d'usage et d'occupation des volumes créés (également appelé cahier des charges) ainsi que les servitudes s'imposant aux volumes
- Les statuts d'une association syndicale réunissant les propriétaires de volumes.

L'ensemble des pièces et données techniques, notamment les définitions techniques, numériques et géométriques des volumes créés au résultat de cet acte ont été établies par le Cabinet OPERANDI, Géomètre Expert à LYON 7°, 26bis rue Camille Roy, sous les références 202042066 en date du 30 novembre 2020, lequel dossier technique est constitué savoir :

- De l'état descriptif de division en volumes établi sous les références 202042066 en date du 30 novembre 2020 , lequel contient le tableau récapitulatif des volumes ainsi que le tableau des coordonnées rectangulaires en (X,Y) dans le système général RGF93, projection Lambert CC 46
- des plans et coupes en découlant, annexés audit état descriptif de division en volumes références 202042066 en date du 30 novembre 2020, savoir
 - Plan MASSE
 - Plan a – niveau sous-sols et tréfonds
 - Plan b – rez-de-chaussée
 - Plan c – Niveau étages et élévation
 - Coupe AA
 - Coupe BB
- du cahier des charges définissant les règles d'utilisation, la destination, les servitudes et les charges s'imposant aux volumes créés (références 202042066 en date du 30 novembre 2020)

Ces pièces ont été annexées aux termes de l'acte ci-dessus visé reçu par le notaire soussigné, immédiatement avant les présentes.

Il résulte de cet acte reçu par le Notaire soussigné un instant avant les présentes, que le VOLUME 1 constituant l'assiette de la copropriété PURS ELEMENTS est ci-après décrit :

VOLUME UN (1) : MACRO-VOLUME LOGEMENTS ET STATIONNEMENTS

Le volume UN (1) se développe à titre principal au niveau du tréfonds, du sous-sol et de l'élévation. Il comprend :

- la totalité du tréfonds de l'assiette foncière de la division en volumes sans limitation de profondeur ;
- deux niveaux de sous-sols à usage principal de parc de stationnement ;
- l'ensemble des bâtiments en superstructure A et B à l'exclusion des locaux en rez-de chaussée compris dans le volume 2 ;
- l'ensemble des espaces extérieurs à l'exclusion de ceux compris dans le volume 2 : bande Ouest (accès, espaces plantés) le long de la rue de la Raude, voie de desserte et pompiers Nord et espaces verts Sud et Est, y compris les jardinières séparatives du préau et de l'espace extérieur "jeux enfants" du volume 2 ;
- la totalité de l'élévation des bâtiments et des espaces extérieurs.

Il est ainsi défini aux termes des documents techniques ci-dessus visés établis par le Cabinet OPERANDI :

MACRO-VOLUME 1 : LOGEMENTS ET STATIONNEMENTS

Ce volume est constitué des parties 1a, 1b et 1c ;

Couleur VERT des plans et coupes ci-annexés.

Il comprend :

- la totalité du tréfonds de l'assiette foncière de la division en volumes sans limitation de profondeur ;
- deux niveaux de sous-sols à usage principal de parc de stationnement ;
- l'ensemble des bâtiments en superstructure A et B à l'exclusion des locaux en rez-de chaussée compris dans le volume 2 ;
- l'ensemble des espaces extérieurs à l'exclusion de ceux compris dans le volume 2 : bande Ouest (accès, espaces plantés) le long de la rue de la Raude, voie de desserte et pompiers Nord et espaces verts Sud et Est, y compris les jardinières séparatives du préau et de l'espace extérieur "jeux enfants" du volume 2 ;
- la totalité de l'élévation des bâtiments et des espaces extérieurs.

Il est précisé ici que la définition des volumes et leur dénomination dans l'EDDV ne sont pas limitatives de l'usage et de la destination desdits volumes.

Chaque propriétaire de volume pourra en modifier librement l'usage, l'affectation et la destination, ou leurs conditions de jouissance, sous réserve des autorisations administratives nécessaires et des règles définies par le présent cahier des charges

1a : niveau Sous-sol et tréfonds :

Totalité des deux niveaux de sous-sols à usage principal de parc de stationnement et du tréfonds jusqu'aux limites de l'assiette de la présente division en volumes, sans limitation de profondeur.

Délimitée par les sommets n° 1 2 3 4 5 6 7 8 1,

Superficie : 2 861 m²,

S'exerçant de la cote - infini sans limitation de profondeur, dans toute l'étendue du droit de propriété,

des cotes 216.02 à 216.44 m (niveau inférieur de la dalle du rez-de-chaussée).

1b : niveau Rez-de-chaussée :

Au rez-de-chaussée : Cage A : hall d'entrée, dégagement, local technique, escalier, ascenseur A et local vélos ; Cage B : sas et hall d'entrée, dégagement, escalier, ascenseur B et local vélos ; deux escaliers d'accès aux sous-sols ; rampe d'accès des véhicules au parc de stationnement ; local ordures ménagères des logements ; espaces extérieurs : bande Ouest

Accusé de réception en préfecture
069-266910157-20241230-D2024-31-DE
Date de réception préfecture : 30/12/2024

(accès, espaces plantés) le long de la rue de la Raude, voie de desserte et pompiers Nord et espaces verts Sud et Est, y compris les jardinières séparatives du préau et de l'espace extérieur "jeux enfants" du volume 2 ; la limite avec le volume 2 passe par le milieu de l'épaisseur des murs ou voiles séparatifs, à l'exception des murs séparant un volume construit d'un volume non construit (le mur appartient au volume construit).

Délimitée par les sommets n° 1 2 3 4 5 6 7 8 1, dont à déduire les parties de volumes 2b1, 2b2 et 2b3 délimitées par les sommets n° 41 42 50 9 10 11 12 13 14 15 16 47 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41,

Superficie : 1 602 m²,

S'exerçant de la cote 216.40 m (niveau inférieur de la dalle du rez-de-chaussée), à la cote 219.92 m (niveau inférieur de la dalle du 1^{er} étage).

Ic : niveau Etages et élévation :

Totalité des étages des bâtiments en superstructure A et B et totalité de l'élévation des bâtiments et des espaces extérieurs :

Ic1 : partie délimitée par les sommets n° 1 2 3 4 5 6 7 8 1, dont à déduire la partie de volume Ic2 délimitée par les sommets n° 42 43 44 45 46 21 20 19 18 17 47 48 49 50 42,

Superficie : 2 447 m²,

S'exerçant de la cote 219.92 m (niveau inférieur de la dalle du 1^{er} étage et son prolongement), à la cote + infini sans limitation de hauteur, dans toute l'étendue du droit de propriété.

Ic2 : partie délimitée par les sommets n° 42 43 44 45 46 21 20 19 18 17 47 48 49 50 42,

Superficie : 414 m²,

S'exerçant de la cote 220.00 m (niveau supérieur de l'étanchéité de la dalle de couverture du rez-de-chaussée, partie de l'établissement petite enfance), à la cote + infini sans limitation de hauteur, dans toute l'étendue du droit de propriété.

Il est précisé ici que la définition des volumes et leur dénomination dans l'EDDV ne sont pas limitatives de l'usage et de la destination desdits volumes.

Chaque propriétaire de volume pourra en modifier librement l'usage, l'affectation et la destination, ou leurs conditions de jouissance, sous réserve des autorisations administratives nécessaires et des règles définies par le présent cahier des charges.

PROPRIETAIRE – EFFET RELATIF

Le requérant est propriétaire du VOLUME UN au moyen de l'acquisition ci-après énoncée sous le titre « origine de propriété », qu'il a fait de l'entière parcelle cadastrée section AP n°274, constatée aux termes d'un acte reçu par Me SICARD, notaire sus-nommé le 22 Janvier 2021, dont une copie authentique est en cours de publication au service de la publicité foncière de LYON 5.

DESCRIPTION DE LA COPROPRIETE PURS ELEMENTS

La copropriété dénommée « Pours Eléments » comprendra après son achèvement :

- deux bâtiments de logements A et B en superstructure,
 - o le bâtiment A occupant à titre principal la partie Ouest de la superstructure, accessible directement depuis le chemin de la Raude sur lequel il portera le numéro 11.
 - Ce bâtiment A est élevé sur rez-de-chaussée (où se trouvent son hall d'entrée et un local vélo, ainsi qu'un local poubelles commun à l'ensemble des bâtiments A et B), de trois étages et d'un attique (ce dernier niveau également dénommé ci-après 4^o étage),

- le bâtiment B occupant à titre principal la partie Est de la superstructure, accessible depuis le cheminement piéton (aménagé au nord du terrain, lequel sera à usage également de voie de circulation pour les véhicules de lutte contre l'incendie et de secours) ; ce bâtiment sera adressé 7 Chemin de la Raude
 - Ce bâtiment B est élevé sur rez-de-chaussée (où se trouvent son hall d'entrée ainsi qu'un local vélo), de trois étages et d'un attique (ce dernier niveau également dénommé ci-après 4° étage)
- deux niveaux de sous-sols à usage principal de parc de stationnement, desservis par une rampe d'accès prenant sur le Chemin de la Raude, au sud-ouest du terrain d'assiette de l'opération.
- En surface :
 - une rampe d'accès au sous-sol,
 - des espaces verts non accessibles aux occupants pour l'espace situé à l'Est et au Sud du terrain
 - au nord du terrain : un cheminement piéton, servant également pour partie de voie « pompiers ». Cette voie de circulation permettra de desservir le bâtiment B ainsi que le passage des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie consenti à titre de servitude au profit de l'immeuble cadastré section AP n°273, ainsi qu'il sera précisé ci-après.

La résidence bénéficiera de services collectifs :

- boîtes à colis connectées dans chaque bloc de boîtes aux lettres, Etant précisé que le REQUERANT installera ces boîtes à colis mais ne prendra aucun frais en charge au titre de l'abonnement permettant le fonctionnement de cet équipement connecté. Cet abonnement devra être souscrit par la copropriété et aux seuls frais de cette dernière, auprès du prestataire de ce service.
- borne de charge électrique personnalisée communicante et interactive, destinée aux conducteurs de véhicules, cette borne commune sera installée sur le parking visiteur n°47 (sur le plan d'architecte) au deuxième sous-sol, l'utilisateur devant régler à ses frais la recharge électrique de son véhicule, la copropriété devant assumer l'entretien et la réparation de cette borne commune.
- vélos en gestion automatisée de libre-service gérée par un opérateur externe pendant une durée de deux ans. Cette flotte de vélos partagés restera la propriété de cet opérateur et sera installée dans le local vélo situé au premier sous-sol. Le REQUERANT prendra à sa charge intégralement les frais relatifs au contrat signé avec l'opérateur pour une durée de deux ans à compter de l'achèvement de l'ENSEMBLE IMMOBILIER. A l'expiration de ce contrat, Le syndicat des copropriétaires pourra le cas échéant, **sans obligation** mais à ses frais, soit le reconduire ou en souscrire un nouveau contrat. Le REQUERANT précise qu'il ne prendra à sa charge que le contrat de base qui sera proposé par l'opérateur, sans options supplémentaires et n'assumera en dehors du coût annuel de ce contrat de base, aucun frais supplémentaires en lien avec cette prestation de service (comme par exemple les conséquences du vol des vélos, de leur réparation... si de telles situations n'étaient pas couvertes par le contrat de base proposé par l'opérateur).

Le local ordures ménagères à l'usage des logements des bâtiments A et B est situé au rez-de-chaussée du bâtiment A, accessible directement depuis le Chemin de la Raude.

Certains garages, conformément à leur désignation dans le présent état descriptif, sont équipés d'un portail motorisé et d'un éclairage commandé par

détecteur de présence ; un sous compteur électrique pour chaque garage concerné permettra une répartition équitable des consommations électriques.

Il résulte d'un certificat de numérotation sur la voie publique délivré par la mairie de TASSIN LA DEMI LUNE le 18 septembre 2020, demeuré ci-annexé, que :

- le bâtiment A sera adressé 11 Chemin de la Raude
- le bâtiment B sera adressé 7 chemin de la Raude.

DESIGNATION PAR NIVEAUX

Bâtiment A

Rez-de-chaussée

- Hall d'entrée comportant tableau d'affichage, boîtes à colis connectées et boîtes aux lettres, cage d'escalier d'accès aux étages ;
- Couloir de circulation desservant un local de gaines, un palier, avec placards techniques, un ascenseur desservant les étages et les deux niveaux de sous-sol ;
- Un local vélos, accessible depuis le chemin de la Raude ;
- Un escalier desservant les deux niveaux de sous-sol, accessible depuis le Chemin de la Raude ;
- Un local ordures ménagères, accessible depuis le Chemin de la Raude ;
- Une rampe d'accès et de sorties véhicules, accessible depuis le chemin de la Raude.

Premier étage

- Escalier, palier donnant accès à deux couloirs de circulations, avec placards techniques, cage d'ascenseur situé dans le couloir de circulation de gauche ;
- Sept appartements :
 - o Deux appartements de type 2,
 - o Trois appartements de type 3,
 - o Deux appartements de type 4.
- Trois terrasses végétalisées inaccessibles, dont une située entre les bâtiments A et B ;

Deuxième étage

- Escalier, ascenseur, palier donnant accès à deux couloirs de circulation avec placards techniques ;
- Sept appartements :
 - o Deux appartements de type 2,
 - o Trois appartements de type 3,
 - o Deux appartements de type 4.

Troisième étage

- Escalier, ascenseur, palier donnant accès à deux couloirs de circulation avec placards techniques ;
- Sept appartements :
 - o Deux appartements de type 2,
 - o Trois appartements de type 3,
 - o Deux appartements de type 4.

Quatrième étage

- Escalier, ascenseur, palier donnant accès à deux couloirs de circulation avec placards techniques, trappe d'accès toiture située vers la cage d'ascenseur ;
- Deux appartements :
 - o Un appartement de type 4
 - o Un appartement de type 5.
- Deux locaux groupe VMC.

Toiture

- Toiture terrasse inaccessible, trappe d'accès toiture, édicule ascenseur, sorties conduits VMC, sorties conduits 3CEP, skydom désenfumage, portillon d'accès à la terrasse pour l'entretien.

Bâtiment B**Rez-de-chaussée**

- Hall d'entrée comportant tableau d'affichage, boîtes à colis connectées et boîtes aux lettres ;
- Couloir de circulation avec placards techniques, cage d'escalier d'accès aux étages, cage d'ascenseur desservant les étages et les deux niveaux de sous-sol, gaine de ventilations ;
- Un local vélos, accessible depuis le cheminement piétons ;
- Un escalier desservant le sous-sol, accessible depuis la voie de desserte au Nord ;

Premier étage

- Escalier, ascenseur, palier avec placards techniques et gaines de ventilations ;
- Cinq appartements :
 - o Un appartement de type 2,
 - o Deux appartements de type 3,
 - o Deux appartements de type 4.
 - o Deux terrasses végétalisées inaccessibles, dont une située entre les bâtiments A et B.

Deuxième étage

- Escalier, ascenseur, palier avec placards techniques et gaines de ventilations ;
- Quatre appartements :
 - o Deux appartements de type 3 ,
 - o Un appartement de type 4,
 - o Un appartement de type 5.

Troisième étage

- Escalier, ascenseur, palier avec placards techniques et gaines de ventilations ;
- Quatre appartements :
 - o Deux appartements de type 3 ,
 - o Un appartement de type 4,
 - o Un appartement de type 5.

Quatrième étage

- Escalier, ascenseur, palier avec placards techniques et gaines de ventilations, trappe d'accès toiture, et échelle, situées à proximité de l'entrée du local « groupe VMC » ;
- Deux appartements :
 - o Un appartement de type 3 ,
 - o Un appartement de type 5.
- Un local groupe VMC accessible depuis un sas.

Toiture

- Toiture terrasse inaccessible, trappe d'accès toiture, édicule ascenseur, sorties conduits VMC, sorties conduits 3CEP, skydom désenfumage, portillon d'accès à la terrasse pour l'entretien.

Infrastructure

Premier sous-sol

- Une rampe de circulation pour les véhicules, accessible depuis le chemin de la Raude ;
- Une voie de circulation desservant les places de stationnement et les locaux communs ;
- 35 places de stationnement simples dont :
 - o 2 emplacement de stationnement, numérotés n°5 et 6 sur les plans d'architecte,
 - o 33 garages dont 3 garages « PMR » numérotés 1, 11 et 27 sur les plans d'architectes ;
- Deux locaux vélos ;
- Un local fibre optique situé à proximité de la cage d'ascenseur du bâtiment A ;
- Un local tarif jaune situé à proximité de la cage d'ascenseur du bâtiment A ;
- cage d'ascenseur et escalier du bâtiment A, dégagement et sas ;
- cage d'ascenseur et escalier du bâtiment B, dégagement et sas ;
- Des systèmes de ventilations hautes et basses,

Deuxième sous-sol

- Une voie de circulation desservant les places de stationnement et les locaux communs ;
- 38 places de stationnement simples dont :
 - o 8 emplacement de stationnement dont :
 - 1 emplacement PMR dit « PMR commun », numéroté 73 sur les plans d'architecte,
 - 5 emplacements de stationnement visiteurs numérotés 47, 48 et 50 à 52 sur les plans d'architecte
 - 2 emplacements de stationnement numérotés 41 et 42 sur les plans d'architecte
 - o 30 garages dont 4 garages « PMR » numérotés 36, 37, 49 et 65 sur les plans d'architectes,
- Un local vélos ;
- Fosse hydrocarbure étanche, bassin de décantation, pompe de relevage, grille avaloir ;
- cage d'ascenseur et escalier du bâtiment A, dégagement et sas ;
- cage d'ascenseur et escalier du bâtiment B, dégagement et sas ;
- Des systèmes de ventilations hautes et basses,

Extérieur

- Cheminement pour piétons ;
- Espaces verts, et jardinières, à l'exclusion de ceux compris dans le volume 2 ;
- Voie de desserte située au Nord.

SECTION II - PLANS – NOTICE DESCRIPTIVE DE CONSTRUCTION - DECLARATION PREALABLE DE DIVISION - PERMIS DE CONSTRUIRE – PRECISIONS DIVERSES

PLANS

Sont demeurés annexés aux présentes les plans suivants :

- Plan de masse en date du 1^{er} Juillet 2020 établi par l'Atelier Thierry Roche
- a) Plans DCE établis par l'Atelier Thierry ROCHE, architectes, 91bis avenue de la République, 69160 TASSIN LA DEMI LUNE :**
 - Plan DCE indice 401 Plan Masse-Toiture en date du 17 septembre 2020
 - Plan DCE indice 402 CAGE A plan N-2 en date du 31 juillet 2020 (indice A du 8 février 2021)

Accusé de réception en préfecture 069-266910157-20241230-D2024-31-DE Date de réception préfecture : 30/12/2024
--

- Plan DCE sans indice 403 CAGE B plan N-2 en date du 17 septembre 2020
- Plan DCE indice 404 CAGE A plan N-1 en date du 17 septembre 2020
- Plan DCE indice 405 CAGE B plan N-1 en date du 17 septembre 2020
- Plan DCE indice 406 CAGE A plan RDC en date du 17 septembre 2020
- Plan DCE indice 407 CAGE B plan RDC en date du 17 septembre 2020
- Plan DCE indice 408 CAGE A plan N1 en date du 17 septembre 2020
- Plan DCE indice 409 CAGE B plan N1 en date du 17 septembre 2020
- Plan DCE indice 410 CAGE A plan N2 en date du 17 septembre 2020
- Plan DCE indice 411 CAGE B plan N2 en date du 17 septembre 2020
- Plan DCE indice 412 CAGE A plan N3 en date du 17 septembre 2020
- Plan DCE indice 413 CAGE B plan N3 en date du 17 septembre 2020
- Plan DCE indice 414 CAGE A plan Attique en date du 17 septembre 2020
- Plan DCE indice 415 CAGE B plan Attique en date du 17 septembre 2020
- Plan DCE indice 416 CAGE A plan Toiture en date du 17 septembre 2020
- Plan DCE indice 417 CAGE B plan Toiture en date du 17 septembre 2020
- Plan DCE indice 418 MASSE RDC en date du 17 septembre 2020
- COUPE A-A DCE indice 420 du 17 septembre 2020
- COUPE B-B DCE indice 421 du 17 septembre 2020
- COUPE C-C/D-D – COUPE VH Sous-sol DCE indice 422 du 17 septembre 2020
- COUPE E-E DCE indice 423 du 17 septembre 2020
- COUPE F-F DCE indice 424 du 17 septembre 2020
- Plan DCE – Façades 1-2-3-4-5 indice 430 du 17 septembre 2020
- Plan DCE – Façades 6-7-8 indice 431 du 17 septembre 2020

b) Plans d'identification des lots de copropriété établis par le Cabinet OPERANDI, Géomètre Expert, sus-nommé, pour les besoins de l'état descriptif de division en date d'octobre 2020

- Plan Masse
- plan du rez-de-chaussée
- plan du 1^{er} sous-sol
- plan du 2^o sous-sol
- plan du 1^{er} étage
- plan du 2^o étage
- plan du 3^o étage
- plan du 4^o étage

c) Plans de vente établis par l'Atelier THIERRY ROCHE sus-nommé le 5 janvier 2021

- un plan de vente pour chacun des 38 logements
- un plan de vente du premier niveau de sous-sol
- un plan de vente du second niveau de sous-sol

d) Contradiction éventuelle entre les plans

Le REQUERANT précise qu'en cas de contradiction entre les plans ci-dessus énumérés et annexés,

- les plans établis par l'Atelier THIERRY ROCHE prévaudront sur ceux établis par le Cabinet OPERANDI, Géomètres-Experts sus-visé,
- et pour un logement (ou local) donné, en cas de contradiction entre les différents plans annexés aux présentes concernant ce logement (ou ce local), c'est le plan de vente figurant le seul logement (ou local) qui prévaudra.

Le REQUERANT rappelle que les plans demeurés ci-annexés n'ont pas pour objet d'indiquer la nature, la qualité ou l'implantation des éléments d'équipement, même si des indications y étant relatives y figurent.

Seuls les plans annexés aux présentes, sous les réserves ci-dessus, ont un caractère contractuel, à l'exclusion des plaquettes commerciales et des maquettes qui ont pu être remises ou présentées aux futurs acquéreurs.

Le **REQUERANT** déclare que les plans demeurés annexés sont conformes à ceux annexés à la demande de permis de construire.

La nature, la qualité ou l'implantation des éléments d'équipement résulteront de la notice descriptive générale établie conformément à l'article R 261-13 du code de la construction et de l'habitation ainsi qu'à l'arrêté du 10 mai 1968 pris pour son application et qui demeurera ci-annexée.

S'agissant des indications de superficie portées sur les plans ci-annexés, le **REQUERANT** déclare :

- Qu'en cas de contradiction entre les surfaces portées sur les plans de vente ci-annexés et les surfaces portées sur les plans d'architecte ci-annexés, ce sont les surfaces portées sur les plans de vente qui prévaudront.

Concernant les garages en sous-sol, , certaines canalisations ou réseaux peuvent cheminer à l'intérieur des garages et ainsi en réduire localement la longueur, la largeur ou la hauteur utilisable

NOTICE DESCRIPTIVE GENERALE DE LA CONSTRUCTION

Deux notices descriptives générales de construction du programme dénommé « **PURS ELEMENTS** », en date du 17 décembre 2020, conformes à l'article R 261-13 du code de la construction et de l'habitation ainsi qu'à l'arrêté du 10 mai 1968 pris pour son application demeureront ci-annexées.

L'une de ces notices est intitulée « logements accession » et la seconde est intitulée « logements accession premium ».

Une troisième notice de construction en date du 14 décembre 2020 s'appliquant aux quatorze logements sociaux conforme à l'article R 261-13 du code de la construction et de l'habitation ainsi qu'à l'arrêté du 10 mai 1968 pris pour son application demeurera ci-annexée.

DECLARATION PREALABLE DE DIVISION

Conformément aux dispositions de l'article L 442-3 du Code de l'urbanisme, la parcelle anciennement cadastrée section AP n°169 dont provient le terrain d'assiette (cadastré section AP n°274) de l'ensemble immobilier complexe dont dépend la copropriété objet des présentes a fait l'objet d'une déclaration préalable de division déposée par les Consorts SIMON, précédents propriétaires auprès de la Mairie de TASSIN LA DEMI LUNE le 5 Juin 2019 sous le numéro DP 201969 244 19/108, en vue de la création d'un lot à bâtir d'une superficie de 2.861 m², constitué de la parcelle cadastrée section AP n°274 assiette d'un état descriptif de division en deux volumes comme indiqué ci-dessus.

Sont demeurés annexés à l'état descriptif de division en volumes établi aux termes d'un acte reçu ce jour par le notaire soussigné ci-dessus visé, les documents suivants constituant le dossier de cette demande d'autorisation :

- Copie de l'imprimé CERFA de la déclaration préalable de division
- Copie du plan DP 10 figurant la division foncière pour laquelle l'autorisation est demandée
- Copie du plan topographique DP9
- Copie du plan de situation (DP1)
- Le bordereau de dépôt en mairie des pièces en question

L'attestation de non opposition à la demande de déclaration préalable a été délivrée au bénéfice de Monsieur François SIMON, précédent propriétaire, par Monsieur le Maire le 2 Juillet 2019 suivant arrêté n° DP 069 244 19 00108.

Il résulte notamment de cette déclaration préalable de division que la réalisation du projet devra strictement respecter les prescriptions édictées par les avis qui y sont visés.

Une copie de cet arrêté ainsi que de l'avis technique auquel il fait référence délivré par la METROPOLE DE LYON en date du 1^{er} Juillet 2019 est également demeuré annexé à l'acte reçu par le notaire soussigné ce jour contenant l'état descriptif de division en volumes.

Cette autorisation d'urbanisme a été régulièrement affichée sur le terrain, ainsi qu'il a été constaté :

- dans un procès-verbal de constat d'affichage dressé par Maître WEIBEL, Huissier de Justice à LYON 2°, le 15 juillet 2019
- dans un procès-verbal de constat d'affichage dressé par Maître WEIBEL, Huissier de Justice à LYON 2°, le 14 Août 2019
- dans un procès-verbal de constat d'affichage dressé par Maître WEIBEL, Huissier de Justice à LYON 2°, le 17 Septembre 2019

Une copie de chacun de ces constats est demeurée ci-annexée à l'acte reçu par le notaire soussigné ce jour contenant l'état descriptif de division en volumes.

Aux termes du titre de propriété du REQUERANT, les Consorts SIMON, alors vendeurs ont déclaré que la non-opposition à cette déclaration préalable était devenue définitive par suite de l'absence de tout recours et de tout retrait administratif survenu dans les délais réglementaires aujourd'hui expirés. L'absence de tout recours est corroborée par un constat audit greffe, dressé par Me WEIBEL, Huissier de Justice sus-nommé le 9 Octobre 2019.

Une copie de ce dernier constat est demeurée annexée à l'acte reçu par le notaire soussigné ce jour contenant l'état descriptif de division en volumes.

Enfin, par courrier électronique en date du 9 mars 2021 (dont copie annexée à l'acte constatant la division en volumes sus-visé) adressé par le service de l'urbanisme de la Mairie de TASSIN LA DEMI-LUNE au notaire soussigné, ces derniers ont confirmé l'absence de retrait administratif et de réception en mairie d'un recours gracieux à l'encontre de cette décision de non-opposition à déclaration préalable.

Le REQUERANT déclare en tant que de besoin que l'utilisation et l'exploitation technique de son programme de construction dont dépend la copropriété PURS ELEMENTS sera parfaitement autonome en termes d'accès et de desserte ou d'évacuation technique et ne nécessitera la constitution d'aucune servitude sur le terrain cadastré section AP n°273.

Toutefois, il a été constitué aux termes de l'acte reçu par Me SICARD notaire sus-nommé le 26 novembre 2020 ci-dessus visé, la servitude de passage ci-dessous rappelée grevant matériellement la copropriété PURS ELEMENTS objet des présentes au profit de la propriété cadastrée section AP n°273 pour permettre l'accès des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie depuis le chemin de la Raude au cœur de la parcelle cadastrée section AP n°273.

Enfin, il est rappelé qu'il résulte de l'avis technique délivré par la METROPOLE DE LYON en date du 1^{er} Juillet 2019 visé aux termes de l'attestation de non opposition à déclaration préalable, notamment ce qui suit, ci-après littéralement retranscrit par extrait :

ASSAINISSEMENT

Le branchement au réseau d'assainissement nécessite un passage sur un fonds privé ou le raccordement sur un réseau privé dont l'exutoire est l'égout public situé soit avenue Général Brosset, soit chemin de la Raude. Le demandeur doit obtenir l'autorisation du propriétaire du fonds privé ou du réseau privé.

EAU

Le réseau d'eau est situé soit avenue Général Brosset soit chemin de la Raude. L'obligation de raccordement au réseau d'eau nécessite un passage sur un fonds privé. Le demandeur doit obtenir l'autorisation du propriétaire du fonds servant.

Par avis technique du 16 Juillet 2019, les services de la METROPOLE DE LYON sont revenus sur le principe d'un raccordement sur un réseau privé ou encore d'un passage sur un fonds privés et ont précisé notamment ce qui suit, ci-après littéralement retranscrit par extrait :

NOUVEL AVIS DE LA DIRECTION DE L'EAU

ASSAINISSEMENT

Le terrain est desservi par un égout public d'eaux usées unitaire, situé soit avenue Général Brosset, soit chemin de la Raude. L'opération devra lui être raccordée.

EAU

Le terrain est desservi par un réseau d'eau potable situé soit avenue Général Brosset, soit chemin de la Raude. L'opération envisagée devra y être raccordée.

Une copie de cet avis technique est demeurée annexée à l'acte reçu par le notaire soussigné ce jour contenant l'état descriptif de division en volumes.

PERMIS DE CONSTRUIRE

En vue de la réalisation de son projet de construction auquel s'appliquera le présent état descriptif de division, il a été délivré à la société requérante, un permis de construire suivant arrêté de Monsieur le Maire de TASSIN LA DEMI LUNE en date du 1^{er} Juillet 2020 sous le numéro PC 069 244 19 00039. Une copie dudit permis demeure ci-annexée. Ce permis autorise la réalisation de l'opération suivante :

- Construction d'un collectif de 38 logements (dont 14 sociaux), du T2 au T5, R + 4 et équipement petite enfance en rez-de-chaussée, d'une surface de plancher de 4.006 m²
- Le tout à destination selon l'imprimé CERFA de demande :
 - o d'habitation (pour 3.129 m² de surface de plancher)
 - o et d'équipement d'intérêt collectif et services publics (sous-destination : établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale) pour 877 m² de surface de plancher

Affichage

Le Représentant de la société SLC déclare que ledit permis a été régulièrement affiché sur le terrain pendant la durée réglementaire, ainsi constaté par trois procès-verbaux de constat d'affichage dressé par la SELARL CHEZEAUBERNARD ET ASSOCIES en date respectivement du 5 Novembre 2020, 10 Décembre 2020 et 7 Janvier 2021, demeurés ci-annexés.

Absence de recours et de retrait

Le représentant de la société SLC déclare que ce permis de construire n'a fait l'objet d'aucun recours quelconque ni d'aucune demande de retrait et qu'à ce jour, le permis en question est devenu définitif.

Cette déclaration est corroborée par :

- une attestation délivrée par voie électronique le 15 Janvier 2021 par le Greffe du Tribunal Administratif de LYON demeurée ci-annexée, laquelle précise que la consultation des registres du greffe de la juridiction ne faisait apparaître aucun recours dirigé contre ce permis de construire.

Accusé de réception en préfecture
069-266910157-20241230-D2024-31-DE
Date de réception préfecture : 30/12/2024

- Un Courrier en date du 13 Octobre 2020 adressé par les services de la mairie de TASSIN LA DEMI LUNE au REQUERANT, précisant que ce permis de construire n'avait pas fait l'objet d'un retrait administratif. Une copie de cette attestation et de ce courrier demeurera ci-annexée.

Précision particulière

L'arrêté de permis de construire précise dans un NOTA notamment ce qui suit ci-après littéralement retranscrit :

Les terres qui seront excavées (couche supérieure végétale) seront laissées sur la future parcelle appartenant à la Ville (terres ayant de grandes qualités et faisant partie du patrimoine de la Ville car ancien terrain de maraichage). Ces terres ont vocation à servir à une future pépinière communale.

Le représentant de la société SLC déclare que ladite société fait son affaire du respect de ces dispositions et de toute convention à prendre en conséquence à cet effet, avec les services de la VILLE DE TASSIN LA DEMI LUNE, à l'occasion de la mise en œuvre du permis de construire obtenu et de la réalisation de son programme de construction, étant rappelé que la Commune de TASSIN LA DEMI LUNE est devenue depuis propriétaire de la parcelle de terrain contigüe cadastrée section AP n°273.

Il précise également avoir donné aux services de la Commune une mise en garde sur la qualité des terres en question, ainsi qu'il résulte d'un échange de mails entre les services de la société SLC et ceux de la Commune, visés ci-après au paragraphe « *REGLEMENTATION RELATIVE AUX INSTALLATIONS CLASSEES* »

PRECISIONS DIVERSES

DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES

1 – Fiche de Renseignement d'urbanisme

Une fiche de Renseignement d'Urbanisme délivrée par le biais des services en ligne de la Collectivité ci-annexée a été délivrée le 27 octobre 2020 sur la parcelle alors cadastrée section AP n°169 dont provient la parcelle cadastrée section AP n°274, constituant l'assiette de l'ensemble immobilier complexe

Cette fiche de renseignements est demeurée ci-annexée.

Il est ici rappelé qu'il résulte de cette fiche de renseignements d'urbanisme qu'elle fait état du droit de l'urbanisme opposable , à partir du plan local d'urbanisme et de l'habitat de la Métropole de Lyon en vigueur et des renseignements connus au jour de sa délivrance. Il constitue un simple document d'information et ne confère aucun droit.

La carte du ZONAGE extraite du Plan Local d'urbanisme et de l'Habitat ainsi que sa légende est demeurée ci-annexée

2 - Note de voirie – existence d'un emplacement réservé

Une note de renseignements de voirie annexée a été délivrée par l'autorité compétente le 29 octobre 2020 sur la parcelle alors cadastrée section AP n°169 dont provient la parcelle cadastrée section AP n°274, constituant l'assiette de l'ensemble immobilier complexe.

Il résulte de cette note : « *Au vu du document d'urbanisme opposable, l'immeuble est intéressé par l'emprise d'un emplacement réservé de voirie métropolitaine, définie ci-après.*

Avenue Général Brosset :

emplacement réservé de voirie n° 04 - Elargissement de voirie.».

Ledit emplacement réservé concerne la parcelle désormais cadastrée Section AP 272 en teinte jaune au plan de division, laquelle parcelle n'est pas comprise dans l'assiette de la copropriété PURS ELEMENTS objet des présentes.

DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION

- Etude géotechnique – Hydraulique

Le requérant déclare avoir fait réaliser, préalablement aux présentes :

- Par la société FONDATEC à JANNEYRIAS (38280) ZA du bois Saint Pierre
 - o Un rapport d'étude de sols (mission G2 AVP) sous les références 19/0462/69/0/L en date du 22 juillet 2019
 - o Un rapport d'étude de sol (mission G2 PRO) sous les mêmes références en date du 30 juin 2020
- Par la société C2i Conseil à CHAPONOST (69), chemin de Taffignon :
 - o une note hydraulique sur le principe de gestion des eaux pluviales
 - o Du 20 janvier 2020 indice 4 n°GW20
 - o Du 30 septembre 2019 indice 2 (annexée à la demande de permis de construire)

Une copie de ces quatre documents demeurera ci-annexée.

Inondabilité des sous-sols

Le REQUERANT déclare ce qui suit, quant à l'inondabilité des sous-sols :

En ce qui concerne les sous-sols, il est établi d'existence d'eaux de ruissellement et d'une nappe phréatique dont le niveau est susceptible de s'élever occasionnellement et d'inonder faiblement les sous-sols. Il a été prévu, en conséquence, suivant préconisations de l'architecte et en accord avec le bureau de contrôle, un niveau de protection vis-à-vis de la nappe, correspondant au niveau de la nappe d'ordre décennale.

L'étanchéité des parties immergées de l'immeuble sera réalisée par une « étanchéité relative » conformément au D.T.U. 14.1

Des buses de décompression seront disposées aux sous-sols de l'ensemble immobilier à la cote correspondant au niveau de la nappe d'ordre décennale.

Si le niveau de la nappe phréatique devait monter au-dessus de ce niveau, il serait alors nécessaire d'abandonner temporairement l'utilisation des sous-sols.

En ce qui concerne les niveaux de la nappe, l'étude de sol de FONDATEC en date du 30 Juin 2020 précise le niveau des hautes eaux d'ordre décennal autour de 213,50 NGF. Etant précisé que les locaux vendus au sous-sol -1 sont situés à la cote altimétrique 213,72 NGF et au sous-sol -2 sont situés à la cote altimétrique : 211,17 NGF.

Si en dépit des précautions techniques prises, les infiltrations d'eau conduisaient à une indisponibilité temporaire des sous-sols, la responsabilité de la société requérante aux présentes ne pourra en aucun cas être recherchée, ces infiltrations ou arrivées d'eau trouvant leur origine dans ce phénomène naturel.

Comme il est expliqué ci-dessus, les murs périphériques et dalles du sous-sol ne sont pas prévus pour être complètement étanches. Les phénomènes d'infiltration d'eau localisés ou limités dans le temps sont donc normaux. Les eaux pluviales font l'objet d'une gestion propre par rétention ou infiltration calculée par un bureau d'étude en fonction d'événements pluviaux d'occurrence donnée. Des événements pluviaux exceptionnels sont de nature à dépasser le dimensionnement des ouvrages et à provoquer exceptionnellement des débordements. De même, la présence de la nappe phréatique peut conduire à des remontées d'eau dans le sous-sol. La société requérante n'entend encourir aucune responsabilité en cas d'une éventuelle remontée des eaux et de traces d'humidité dans le sous-sol.

Les drains les cunettes, réseaux, grilles, bassins, pompes de relevage et autres dispositifs techniques devront être régulièrement nettoyées et entretenus par un prestataire compétent choisi par le syndicat des copropriétaires, soit encore par l'association syndicale libre des propriétaires de volumes (selon la nature des équipements à entretenir) de façon à maintenir les équipements en parfait état de fonctionnement.

D'autre part, le propriétaire ou les occupants d'emplacements de stationnement devront prendre de leur propre initiative et sous leur responsabilité, toutes dispositions en vue d'évacuer leur garage des véhicules et objets s'y trouvant éventuellement lorsque les conditions climatiques l'exigeront et ce même en cas d'absence.

- Déclaration d'ouverture de chantier

Une déclaration d'ouverture de chantier a été faite le **6 janvier 2021, (déclarant que le chantier sera ouvert le 25 janvier 2021 pour la totalité des travaux), reçue en Mairie de TASSIN LA DEMI LUNE le 12 janvier 2021.**

Une copie de cette pièce figure en annexe des présentes

- Dossier d'intervention ultérieure sur l'ouvrage

Un exemplaire du dossier d'intervention ultérieure sur l'ouvrage sera déposé au rang des minutes du notaire soussigné

Il est précisé que l'article L 4532-16 du Code du travail oblige le maître d'ouvrage à rassembler les données de nature à faciliter la prévention des risques professionnels lors d'interventions ultérieures.

- Assurance dommages-ouvrage

En application de l'article L 243-2 du Code des assurances, le **REQUERANT** déclare qu'il a souscrit auprès de la compagnie ALLIANZ I.A.R.D. société dont le siège social est à PARIS LA DEFENSE (92076), 1 cours Michelet, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de NANTERRE identifiée sous le numéro SIRET 542 110 291 un contrat d'assurance « Dommages-ouvrage » numéro 215.950.672 ainsi qu'il résulte d'une attestation délivrée par ladite Compagnie le 10 Février 2021 demeuré ci-annexée

Ce contrat d'assurance a été souscrit conformément aux dispositions de l'article L 242-1 du Code des assurances, par la société BOUYGUES IMMOBILIER tant pour son compte que pour le compte du REQUERANT, maître d'ouvrage et pour le compte des propriétaires successifs de l'immeuble, lesquels auront la qualité d'assurés.

Assurance de responsabilité

- a) Le **REQUERANT** déclare que, conformément aux articles L 241-1 et L 242-2, 2ème alinéa du Code des assurances, il est couvert, en ce qui concerne sa responsabilité décennale, suivant police souscrite auprès de la compagnie ALLIANZ I.A.R.D., susnommée, par contrat « Responsabilité décennale obligatoire Constructeur non réalisateur » numéro 215.952.672, ainsi qu'il résulte d'une attestation délivrée par ladite Compagnie le 10 février 2021 demeurée ci-annexée

Ce contrat a été souscrit par la société BOUYGUES IMMOBILIER et bénéficie au **REQUERANT en sa qualité de maître d'ouvrage**

- b) Le REQUERANT s'oblige à transmettre au syndic, la liste des entreprises et maîtres d'œuvre, comportant les références de leurs contrats d'assurance responsabilité.

Tout acquéreur sera automatiquement subrogé dans les droits pouvant résulter de l'existence de cette police

Assurance « Tous risques chantier »

Le vendeur déclare qu'il a souscrit auprès de la compagnie ALLIANZ I.A.R.D susnommée, un contrat « Tous risques chantiers » numéro 215.953.672 ainsi qu'il résulte d'une attestation délivrée par ladite Compagnie le 10 février 2021 demeurée ci-annexée

Ce contrat a été souscrit par la société BOUYGUES IMMOBILIER et bénéficie au **REQUERANT en sa qualité de maître d'ouvrage**

La société requérante aux présentes déclare que les primes exigibles au titre de ces polices ont été régulièrement acquittées ainsi qu'il résulte d'une attestation établie par ladite compagnie le 10 février 2021 demeurée annexée aux présentes.

Le requérant déclare n' avoir eu à mettre en œuvre, à ce jour, aucune des assurances précitées

DISPOSITIONS RELATIVES A LA SANTÉ ET LA SÉCURITÉ DES PERSONNES

Dossier de diagnostics techniques

Il est dressé ci-après le tableau du dossier de diagnostics techniques incluant notamment les diagnostics exigés par l'article L 111-6-1 du Code de la construction et de l'habitation.

Objet	Bien concerné	Élément à contrôler	Validité
Plomb	Si immeuble d'habitation (permis de construire antérieur au 1er janvier 1949)	Peintures	Illimitée ou un an si constat positif
Amiante	Si immeuble (permis de construire antérieur au 1er juillet 1997)	Parois verticales intérieures, enduits, planchers, plafonds, faux-plafonds, conduits, canalisations, toiture, bardage, façade en plaques ou ardoises	Illimitée sauf si présence d'amiante détectée nouveau contrôle dans les 3 ans
Termites	Si immeuble situé dans une zone délimitée par le préfet	Immeuble bâti ou non mais constructible	6 mois
Gaz	Si immeuble d'habitation ayant une installation de plus de 15 ans	Etat des appareils fixes et des tuyauteries	3 ans
Risques	Si immeuble situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques	Immeuble bâti ou non	6 mois
Performance énergétique	Si immeuble équipé d'une installation de chauffage	Consommation et émission de gaz à effet de serre	10 ans
Electricité	Si immeuble d'habitation ayant une installation de plus de 15 ans	Installation intérieure : de l'appareil de commande aux bornes d'alimentation	3 ans
Assainissement	Si immeuble d'habitation non raccordé au réseau public de collecte des eaux usées	Contrôle de l'installation existante	3 ans
Mérules	Si immeuble d'habitation dans une zone prévue par l'article L 133-8 du Code de la construction et de l'habitation	Immeuble bâti	6 mois
Bruit	Si immeuble d'habitation ou professionnel et	Immeuble bâti	La durée du plan

Accusé de réception en préfecture
069-266910157-20241230-D2024-31-DE
Date de réception préfecture : 30/12/2024

	d'habitation dans une zone prévue par l'article L 112-6 du Code de l'urbanisme		
--	--	--	--

Il est fait observer :

- que les diagnostics "plomb" "gaz" et "électricité" ne sont requis que pour les immeubles ou parties d'immeubles à usage d'habitation ;
- que le propriétaire des lieux, ou l'occupant s'il ne s'agit pas de la même personne, doit permettre au diagnostiqueur d'accéder à tous les endroits nécessaires au bon accomplissement de sa mission, à défaut le propriétaire des lieux pourra être considéré comme responsable des conséquences dommageables dues au non-respect de cette obligation.

- Réglementation sur le saturnisme

L'**IMMEUBLE étant en cours de construction**, il n'entre pas dans le champ d'application de la réglementation de lutte contre le saturnisme.

- Réglementation sur l'amiante

L'article L 1334-13 premier alinéa du Code de la santé publique commande de faire établir un état constatant la présence ou l'absence de matériaux ou produits de la construction contenant de l'amiante.

Cet état s'impose à tous les bâtiments dont le permis de construire a été délivré avant le 1^{er} juillet 1997.

L'**IMMEUBLE** a fait l'objet d'un permis de construire délivré postérieurement au 30 juin 1997, dont une copie est annexée. Par suite, les dispositions susvisées n'ont pas vocation à s'appliquer aux présentes.

- Contrôle de l'installation d'électricité et de l'installation de gaz naturel

L'**IMMEUBLE** étant en cours de construction, aucun diagnostic de ces installations n'est à produire

- Etat parasitaire

Le requérant déclare :

- qu'à sa connaissance l'**IMMEUBLE** n'est pas infesté par les termites ;
- qu'il n'a reçu du maire aucune injonction de rechercher des termites ou de procéder à des travaux préventifs ou d'éradication ;
- que l'**IMMEUBLE** n'est pas situé dans une zone prévue par l'article L 133-5 du Code de la construction et de l'habitation.

- Mérules :

L'**IMMEUBLE** ne se trouve pas actuellement dans une zone de présence d'un risque de mэрule délimitée par un arrêté préfectoral.

- Assainissement

L'**IMMEUBLE sera** raccordé à l'assainissement communal, le REQUERANT déclare faire procéder à son raccordement à ses frais, dans le cadre de son chantier de construction, selon les normes techniques en vigueur

DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

Aléa – Retrait gonflement des argiles

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

L'aléa le concernant est un aléa FAIBLE.

Une copie de la cartographie d'aléa retrait gonflement des argiles est annexée.

RADON

L'article L.125-5 du Code de l'environnement créé par l'ordonnance du 10 février 2016 rend obligatoire la délivrance d'une information relative au radon à l'occasion de la vente d'un bien immobilier situé dans une "zone à potentiel radon" depuis le 1^{er} juillet 2017.

Le radon est un gaz radioactif d'origine naturelle qui représente le tiers de l'exposition moyenne de la population française aux rayonnements ionisants.

Il est issu de la désintégration de l'uranium et du radium présents dans la croûte terrestre.

Il est présent partout à la surface de la planète et provient surtout des sous-sols granitiques et volcaniques ainsi que de certains matériaux de construction.

Le radon peut s'accumuler dans les espaces clos, notamment dans les maisons. Les moyens pour diminuer les concentrations en radon dans les maisons sont simples :

- Aérer et ventiler les bâtiments, les sous-sols et les vides sanitaires,
- Améliorer l'étanchéité des murs et planchers.

L'activité volumique du radon (ou concentration de radon) à l'intérieur des habitations s'exprime en becquerel par mètre cube (Bq/m³).

Selon la cartographie du potentiel radon des formations géologiques établie par l'IRSN, la commune est classée en potentiel de **catégorie 1**.

Une copie de cette cartographie et de la définition des trois catégories est annexée.

ETAT DES RISQUES ET POLLUTION

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

« I. - Les acquéreurs ou locataires de biens immobiliers situés dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité définies par décret en Conseil d'Etat, sont informés par le vendeur ou le bailleur de l'existence des risques visés par ce plan ou ce décret. A cet effet, un état des risques naturels et technologiques est établi à partir des informations mises à disposition par le préfet. En cas de mise en vente de l'immeuble, l'état est produit dans les conditions et selon les modalités prévues aux articles L. 271-4 et L. 271-5 du code de la construction et de l'habitation.

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

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

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

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

Le **REQUERANT** déclare que pour l'application des articles L.125-5, L.125-6 et L.125-7 et R 125-23 à 27 du Code de l'Environnement issu de la Loi du 30 juillet 2003, un état des risques et pollution a été établi le 29 octobre 2020 lequel est demeuré ci-après annexé.

Absence de sinistres avec indemnisation

Le **REQUERANT** déclare qu'à sa connaissance l'immeuble n'a pas subi de sinistres ayant donné lieu au versement d'une indemnité, notamment en application de l'article L 125-2 ou de l'article L 128-2 du Code des assurances et que les précédents propriétaires n'ont pas porté à sa connaissance qu'antérieurement au jour de son acquisition, l'immeuble ait subi de sinistres ayant donné lieu au versement de telles indemnités.

PLAN D'EXPOSITION AU BRUIT DES AERODROMES

L'immeuble ne se trouve pas dans une zone de bruit définie par un plan d'exposition au bruit des aérodromes, prévu par l'article L. 112-6 du Code de l'urbanisme.

SECTION III - REGLEMENTATION RELATIVE AUX INSTALLATIONS CLASSEES

Le **REQUERANT** est informé des dispositions suivantes du Code de l'environnement :

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

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

Si le vendeur est l'exploitant de l'installation, il indique également par écrit à l'acheteur si son activité a entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives. L'acte de vente atteste de l'accomplissement de cette formalité.

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

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

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

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

En outre, le Notaire soussigné rappelle qu'il convient également de s'intéresser à la question du traitement des terres qui seront excavées. Elles deviennent alors des meubles et, si elles sont polluées, seront soumises à la réglementation des déchets. Elles devront, à ce titre, faire l'objet d'une évacuation dans une décharge de catégorie ISDD (ancienne classe 1), ISDND (ancienne classe 2) ou ISDI (ancienne classe 3) selon leur degré de pollution, décharges appropriées au caractère dangereux, non dangereux ou inerte des déchets.

« Article L 541-1-1 : Au sens du présent chapitre, on entend par : Déchet : toute substance ou tout objet, ou plus généralement tout bien meuble, dont le détenteur se défait ou dont il a l'intention ou l'obligation de se défaire ; (...) Gestion des déchets : la collecte, le transport, la valorisation et, l'élimination des déchets et, plus largement, toute activité participant de l'organisation de la prise en

charge des déchets depuis leur production jusqu'à leur traitement final, y compris les activités de négoce ou de courtage et la supervision de l'ensemble de ces opérations ; Producteur de déchets : toute personne dont l'activité produit des déchets (producteur initial de déchets) ou toute personne qui effectue des opérations de traitement des déchets conduisant à un changement de la nature ou de la composition de ces déchets (producteur subséquent de déchets) ; Détenteur de déchets : producteur des déchets ou toute autre personne qui se trouve en possession des déchets ; Collecte : toute opération de ramassage des déchets en vue de leur transport vers une installation de traitement des déchets ; Traitement : toute opération de valorisation ou d'élimination, y compris la préparation qui précède la valorisation ou l'élimination ; (...). »

« Article L 541-2 : Tout producteur ou détenteur de déchets est tenu d'en assurer ou d'en faire assurer la gestion, conformément aux dispositions du présent chapitre. Tout producteur ou détenteur de déchets est responsable de la gestion de ces déchets jusqu'à leur élimination ou valorisation finale, même lorsque le déchet est transféré à des fins de traitement à un tiers. Tout producteur ou détenteur de déchets s'assure que la personne à qui il les remet est autorisée à les prendre en charge. »

« Art. L 541-4-1 : Ne sont pas soumis aux dispositions du présent chapitre : - les sols non excavés, y compris les sols pollués non excavés et les bâtiments reliés aux sols de manière permanente ; (...). »

« Article L 541-23 : Toute personne qui remet ou fait remettre des déchets à tout autre qu'une personne autorisée à les prendre en charge est solidairement responsable avec lui des dommages causés par ces déchets. »

CONSULTATION DE BASES DE DONNÉES ENVIRONNEMENTALES

Les bases de données suivantes ont été consultées :

- La base de données relative aux anciens sites industriels et activités de services (BASIAS).
- La base de données relative aux sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif (BASOL).
- La base de données relative aux risques naturels et technologiques (GEORISQUES).
- La base des installations classées soumises à autorisation ou à enregistrement du ministère de l'environnement, de l'énergie et de la mer.

Une copie de ces consultations est annexée. Il résulte de ces consultations que le terrain d'assiette de la copropriété PURS ELEMENTS n'est pas répertorié sur ces bases de données.

A - RAPPEL DES DECLARATIONS DES CONSORTS SIMON, PRECEDENTS PROPRIETAIRES

Il résulte de l'acte reçu par Me SICARD, notaire à CRAPONNE le 22 janvier 2021, constatant la vente consentie au REQUERANT par les Consorts SIMON du terrain cadastré section AP n°274 sur lequel la copropriété PURS ELEMENTS est en cours d'édification, ce qui suit, ci-après littéralement retranscrit (étant rappelé pour la commodité de la lecture du texte ci-après en italique, que le terme « vendeurs » désigne les Consorts SIMON, précédents propriétaires et le terme « acquéreur » désigne LE REQUERANT)

DECLARATIONS DU VENDEUR

Le **VENDEUR** déclare :

- ne pas avoir personnellement exploité une installation soumise à autorisation ou à enregistrement ou encore à déclaration sur les lieux objet des présentes et qu'à sa connaissance aucune installation classée soumise à autorisation ou enregistrement ou encore à déclaration n'a été exploitée sur l'immeuble vendu par un précédent propriétaire.

- ne pas connaître l'existence de déchets considérés comme abandonnés ;

- qu'à sa connaissance :

- l'activité exercée sur l'immeuble objet des présentes n'a pas entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives visées par l'article L 514-20 du Code de l'environnement.

Déposé de réception en préfecture 069-266910157-20241230-D2024-31-DE Date de réception préfecture : 30/12/2024
--

- le bien n'est frappé d'aucune pollution susceptible de résulter notamment de l'exploitation actuelle ou passée ou de la proximité d'une installation soumise à autorisation ;
- il n'a jamais été déposé ni utilisé sur le terrain ou enfoui dans celui-ci de déchets ou substances quelconques telles que, par exemple, amiante, polychlorobiphényles, polychloroterphényles, pyralène ou autre directement ou dans des appareils ou installations pouvant entraîner des dangers ou inconvénients pour la santé ou l'environnement ;
- il n'a jamais été exercé sur les lieux dont il s'agit ou les lieux voisins d'activités entraînant des dangers ou inconvénients pour la santé ou l'environnement (air, eaux superficielles ou souterraines, sols ou sous-sols par exemple) ;
- il ne s'est pas produit d'incident ou accident présentant un danger pour la sécurité civile, la qualité, la conservation ou la circulation des eaux ;
- qu'il n'a reçu de l'administration en sa qualité de "propriétaire", aucune injonction de faire des travaux de remise en état de l'immeuble ;
- qu'il ne dispose pas d'information lui permettant de supposer que les lieux ont supporté, à un moment quelconque, une installation classée ou, encore, d'une façon générale, une installation soumise à déclaration.

Le VENDEUR déclare en outre qu'à sa connaissance, le terrain a été un terrain maraicher jusqu'au milieu des années 1990 (époque depuis laquelle, il n'a plus été utilisé comme tel et a perdu toute vocation agricole) et n'a pas supporté d'activité industrielle ou d'exploitation industrielle polluante soumise à déclaration ou autorisation ou encore à enregistrement.

Eu égard à son ancienne utilisation, le VENDEUR déclare qu'il ne peut pas garantir à l'ACQUEREUR l'absence de toute pollution ou encore de pesticides dans le sol et le sous-sol des biens vendus.

Déclarations de l'ACQUEREUR

L'ACQUEREUR déclare avoir connaissance des déclarations ci-dessus du **VENDEUR** et du résultat de la consultation susvisée des fiches BASOL, BASIAS, géoriques de la consultation de la base de données des installations classées mise en place par le ministère concerné susvisées.

Il déclare en outre qu'il destine les Biens objets des présentes, à la réalisation d'un ensemble immobilier à usage principal d'habitation, comportant un local petite enfance au rez-de-chaussée, l'ensemble élevé sur deux niveaux de sous-sols.

L'ACQUEREUR précise avoir fait réaliser sur les BIENS vendus, par la société TESORA, agence de LYON 69003 LYON, 19 Boulevard Eugène Deruelle :

- le 11 juin 2019 une étude historique et documentaire (INFOS) sous les références A19.1641.AV1
- le 1^{er} Aout 2019 : un diagnostic de la qualité des eaux souterraines sur site (DIAG) sous les références A19.1662.A.V1
- le 20 Octobre 2020 : un diagnostic de la qualité des sols de surface sous les références A20.1893.AV1

Une copie de ces rapports est demeurée ci-annexée

L'ACQUEREUR déclare qu'il confirme la réalisation de la condition suspensive insérée dans la promesse de vente relative à l'état environnemental du bien vendu et son aptitude à recevoir des constructions constituées de bâtiments à usage de logements collectifs et d'un local petite enfance en rez-de-chaussée élevés sur deux niveaux de sous-sols.

Absence de garantie

Comme conséquence des déclarations qui précèdent et des informations ci-dessus données, **l'ACQUEREUR** déclare être parfaitement informé de la situation des **BIENS** au regard de la législation applicable en matière d'environnement et avoir été mis en mesure d'obtenir toutes les précisions qui lui semblaient utiles à ce sujet.

Il reconnaît que le **VENDEUR** a satisfait à son obligation d'information et considère les investigations menées et les informations données comme suffisantes au regard de l'obligation légale du **VENDEUR**.

Dans ces conditions, l'**ACQUEREUR** prend acte de la situation et prend les **BIENS** en l'état, sans recours contre le **VENDEUR**

Ainsi, aucune garantie n'est donnée par le **VENDEUR** au titre des pollutions éventuelles du sol et du sous-sol et de la nappe phréatique composant les **BIENS** présentement vendus, dont l'**ACQUEREUR** fera son affaire personnelle.

En conséquence, l'**ACQUEREUR** déclare qu'il prendra à sa seule charge, toute remise en état qui s'avérerait nécessaire aux **BIENS**, et de façon plus générale le traitement de toute découverte ultérieure de pollution dans les **BIENS**, de quelque nature qu'elle soit, ou encore la mise en œuvre de toute prescription constructive qui s'avèreraient nécessaires pour la réalisation de son programme de construction tel que défini ci-dessus.

L'**ACQUEREUR** s'oblige enfin à retranscrire dans les actes ultérieurs emportant mutation de la propriété du Bien les informations et conventions figurant au présent paragraphe.

Une copie des trois études et diagnostics ci-dessus visées établies par la société TESORA demeurera ci-annexée

B – DECLARATIONS DU REQUERANT

Le représentant de la SOCIETE LYONNAISE POUR LA CONSTRUCTION – SLC, requérante aux présentes déclare au nom de ladite société qu'il représente :

- que ladite société n'a pas personnellement exploité une installation soumise à autorisation ou à enregistrement ou encore à déclaration sur les lieux objet des présentes et qu'à sa connaissance aucune installation classée soumise à autorisation ou enregistrement ou encore à déclaration n'a été exploitée sur l'immeuble objet des présentes par un précédent propriétaire.

- ne pas connaître l'existence de déchets considérés comme abandonnés ;

- qu'à sa connaissance, **MAIS SOUS RESERVE des déclarations et réserves que lui ont fait ou ont émises les précédents propriétaires sur l'état environnemental des biens, telles qu'elles sont ci-dessus rappelées** :

- l'activité exercée sur l'immeuble objet des présentes n'a pas entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives visées par l'article L 514-20 du Code de l'environnement ;

- le bien n'est frappé d'aucune pollution susceptible de résulter notamment de l'exploitation actuelle ou passée ou de la proximité d'une installation soumise à autorisation ;

- il n'a jamais été déposé ni utilisé sur le terrain ou enfoui dans celui-ci de déchets ou substances quelconques telles que, par exemple, amiante, polychlorobiphényles, polychloroterphényles, pyralène ou autre directement ou dans des appareils ou installations pouvant entraîner des dangers ou inconvénients pour la santé ou l'environnement ;

- il n'a jamais été exercé sur les lieux dont il s'agit ou les lieux voisins d'activités entraînant des dangers ou inconvénients pour la santé ou l'environnement (air, eaux superficielles ou souterraines, sols ou sous-sols par exemple) ;

- il ne s'est pas produit d'incident ou accident présentant un danger pour la sécurité civile, la qualité, la conservation ou la circulation des eaux ;

- qu'elle n'a reçu de l'administration en sa qualité de " propriétaire ", aucune injonction de faire des travaux de remise en état de l'immeuble ;

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

Enfin, quant à la précision insérée dans l'arrêté de permis de construire aux termes de laquelle les terres qui seront excavées par le REQUERANT dans le cadre de la conduite de son chantier seront laissées sur le terrain contigu appartenant à la Commune de TASSIN LA DEMI LUNE, ayant vocation à servir à une future pépinière communale, le REQUERANT déclare avoir mis en garde les services de la COMMUNE DE TASSIN LA DEMI LUNE sur la qualité des terres en question, aux termes d'un courrier électronique en date du 26 Octobre 2020 demeuré ci-annexé.

Par courrier électronique en date du 23 novembre 2020 demeuré ci-annexé, les services de la Commune de TASSIN LA DEMI LUNE ont précisé que la Commune souhaitait « récupérer » les terres végétales en question.

SECTION IV – DISPOSITIONS RELATIVES AUX PLACES DE STATIONNEMENTS ADAPTEES

Le décret numéro 2017-688 du 28 avril 2017 définit le régime des places de stationnement adaptées dans les parties communes des copropriétés à usage principal d'habitation dont la demande de permis de construire a été déposée depuis le 1er janvier 2015.

Conformément aux dispositions de l'article 6 de ce décret, les articles 1 à 5 le composant sont ici littéralement rapportés :

Article 1

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

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

Article 2

Pour la mise en œuvre du droit de priorité défini au deuxième alinéa du II de l'article 8 de la loi du 10 juillet 1965 susvisée, on entend par « personne handicapée habitant la copropriété » le copropriétaire ou le locataire, son conjoint, concubin ou partenaire lié par un pacte civil de solidarité et ses ascendants ou descendants ou personnes à charge qui vivent avec lui au moins huit mois dans l'année, sauf obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure, et titulaire de la carte de stationnement pour personnes handicapées prévue à l'article L. 241-3-2 du code de l'action sociale et des familles.

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

Article 3

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

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

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

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

Article 4

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

Article 5

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

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

Pour satisfaire à la réglementation rappelée ci-dessus, le REQUERANT déclare que la place de stationnement adaptée dépendant des parties communes est la place n° 73 située au deuxième sous-sol.

Ce stationnement constitue une partie commune ayant nature de parking pour les personnes à mobilité réduite.

SECTION V - RAPPEL DE SERVITUDES

Le REQUERANT déclare qu'il n'a créé, ni laissé acquérir aucune servitude sur les BIENS objets des présentes, et, qu'à sa connaissance, il n'existe pas d'autres servitudes ou obligations que celles, le cas échéant, relatées aux présentes, ou celles résultant :

- de la situation naturelle des lieux,
- de la loi, des règlements d'urbanisme,
- des titres anciens,
- du permis de construire obtenu et de la décision de non-opposition à déclaration préalable de division obtenue par les Consorts SIMON, précédents propriétaires en vue de la vente au REQUERANT, de la parcelle cadastrée section AP n°274 constituant l'assiette de l'ensemble immobilier complexe dont dépend la copropriété PURS ELEMENTS objets des présentes,
- de la servitude passive ci-après rappelée permettant l'accès des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie depuis le chemin de la Raude au cœur de la parcelle cadastrée section AP n°273 appartenant à la COMMUNE DE TASSIN LA DEMI LUNE, contigüe au nord et à l'Est de la parcelle cadastrée section AP n°274
- des contraintes résultant de la présence d'un drain et d'une évacuation d'eau le long de la limite sud de la parcelle cadastrée section AP n°274 profitant à l'immeuble riverain cadastré section AP n°72 ainsi qu'il est expliqué ci-après.
- Et de l'état descriptif de division de l'ensemble immobilier complexe contenant également le cahier des règles d'usage et d'occupation des volumes (cahier des charges) établi aux termes d'un acte reçu par le notaire soussigné, ce jour, un instant avant les présentes,

I – RAPPEL DE SERVITUDES RESULTANT DU TITRE DE PROPRIETE DU REQUERANT

Il résulte de l'acte reçu par le notaire soussigné le 22 janvier 2021, contenant vente par les CONSORTS SIMON à la SOCIETE LYONNAISE POUR LA CONSTRUCTION – SLC, requérante aux présentes, de la parcelle cadastrée section AP n°274 sur laquelle sera édifiée la copropriété PURS ELEMENTS objet des présentes notamment ce qui suit, ci-après littéralement retranscrit

- ✓ Il résulte de l'acte reçu par Me SICARD, soussigné le 26 Novembre 2020, en cours de publication au service de la publicité foncière de LYON 5, contenant vente à la Commune de TASSIN LA DEMI LUNE, par les Consorts SIMON, vendeurs aux présentes, des parcelles cadastrées section AP n°272 et 273, cette dernière contigüe au Nord et à l'Est des BIENS vendus, notamment ce qui suit, ci-après littéralement retranscrit :

« « Le **VENDEUR** rappelle qu'il existe sur l'immeuble actuellement cadastré section AP « n° 273 présentement vendu (et provenant de la parcelle de terrain anciennement cadastrée section AP n°169), un puits à proximité du cabanon figurant au centre du terrain, ce puits « ayant servi jusqu'à la présente vente, à l'arrosage du terrain ainsi déclaré.

« « **Restant propriétaire de l'immeuble cadastré section AP n°274 (issu avec les Biens vendus de l'immeuble anciennement cadastré section AP n°169), le VENDEUR renonce définitivement et expressément tant pour lui que pour ses ayants-droits ou ayants-cause à tous droits quelconques (d'usage, de puisage ou autre) sur ce puits au bénéfice de la parcelle cadastrée section AP n°274.**

« « En conséquence, le terrain cadastré section AP n°274 restant la propriété du VENDEUR ne bénéficiera sur ce puits d'aucune servitude ni d'aucun droit (d'usage, de puisage ou autre) quelconque grevant les **BIENS VENDUS**.

En conséquence, l'ACQUEREUR déclare avoir parfaite connaissance que les BIENS vendus ne disposent d'aucun droit quelconque sur le puits en question ni encore d'aucune servitude quelconque à ce sujet.

- ✓ En outre, le VENDEUR rappelle qu'il résulte du procès-verbal de reconnaissance des limites établi en novembre 2020 par le Cabinet OPERANDI entre l'immeuble cadastré section AP n°169 dont proviennent les BIENS vendus et l'immeuble contigü au sud cadastré section AP n°72 (assiette de la copropriété LE CLOS DES QUATRE SAISONS notamment ce qui suit ci-après littéralement retranscrit :

« **Article 6 : Observations complémentaires**

« « M. MALTERRE Alain copropriétaire du « Clos des 4 Saisons » a indiqué l'existence d'un drain le long de la limite définie par les sommets C et D, du côté de la parcelle AP n°169. Il mentionne également l'existence d'une évacuation d'eau affleurant servant à la copropriété du « Clos des 4 Saisons » du côté de la parcelle AP n°169, au niveau du sommet A. Ces différents éléments ont été reportés sur le plan de reconnaissance des limites annexé à ce Procès-Verbal, à titre d'information. » »

A ce sujet, le VENDEUR déclare que l'implantation de ce drain en tréfond des biens vendus ainsi que cette évacuation d'eau affleurant située à la pointe sud-ouest des biens vendus révélés à l'occasion de l'établissement du bornage de la limite sud des BIENS vendus n'ont fait l'objet à sa connaissance d'aucune convention et d'aucune servitude.

Les renseignements délivrés par le fichier immobilier au travers de l'état hypothécaire ci-après visé ne révèlent également la publication d'aucune servitude quelconque pour l'implantation de ce drain et la création de cette évacuation d'eau.

L'ACQUEREUR déclare être parfaitement informé de la situation ainsi que des éventuelles contraintes résultant de la présence de ce drain et de cette évacuation d'eau sur les BIENS vendus et en faire son affaire personnelle, sans recours contre le VENDEUR ni contre les notaires soussigné et participant.

- ✓ **Rappel de la servitude de passage grevant les BIENS VENDUS**

Il résulte de l'acte reçu par Me SICARD, sus-nommé le 26 Novembre 2020, ci-dessus visé, contenant vente à la Commune de TASSIN LA DEMI LUNE, des terrains cadastrés section AP n°272 et 273, notamment ce qui suit, ci-après littéralement retranscrit :

CONSTITUTION DE SERVITUDE**NATURE DE LA SERVITUDE****Servitude de passage des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie**

A titre de servitude réelle, perpétuelle et gratuite, le propriétaire du fonds servant constitue au profit du fonds dominant, ce qui est accepté par son propriétaire, un droit de passage en tout temps et heures afin de permettre le passage des seuls véhicules de secours et de lutte contre l'incendie le long de la limite Nord Est de la parcelle cadastrée section AP n°274.

DÉSIGNATIONS DES BIENS**Fonds dominant****Propriétaire :**

La commune de TASSIN LA DEMI LUNE

Désignation :

Sur le territoire de la Commune TASSIN-LA-DEMI-LUNE (RHÔNE) 69160 Avenue Général Brosset, faisant l'angle du Chemin de la Raude.

Soit une parcelle de terrain non viabilisée figurant sous la couleur bleue (pour une superficie de 10.090 m² correspondant au terrain destiné aux équipements publics) au plan de division ci-joint.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AP	273	AVENUE GENERAL BROSSET	01 ha 00 a 90 ca

Effet relatif

Acquisition objet des présentes et qui sera publiée en même temps que les présentes auprès du service de la publicité foncière compétent.

Fonds servant**Propriétaire :**

Le fonds servant appartient à Madame Catherine CHAGNY en toute propriété indivise à concurrence de 1/2 en pleine propriété.

Le fonds servant appartient à Monsieur Jacques SIMON en toute propriété indivise à concurrence de 1/4 en pleine propriété.

Le fonds servant appartient à Monsieur François SIMON en toute propriété indivise à concurrence de 1/4 en pleine propriété.

Désignation :

Sur le territoire de la Commune de TASSIN-LA-DEMI-LUNE (RHÔNE) 69160 Chemin de la Raude.

Une parcelle de terrain à bâtir non viabilisée d'une superficie de 28a 67ca environ, figurant sous couleur rose au plan de division établi par le Cabinet OPERANDI, Géomètre-Expert à LYON en date du juillet 2020, indice C

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AP	274	CHEMIN DE LA RAUDE	00 ha 28 a 67 ca

Effet relatif

(...)

MODALITÉS D'EXERCICE DE LA SERVITUDE

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

Ce droit de passage s'exercera exclusivement sur une bande d'une largeur de 4,80 mètres, aménagée le long de la limite nord-est du fonds servant.

Son emprise est figurée sous teinte hachurée bleue au plan annexé approuvé par les parties. Ce passage part du chemin de la Raude pour aboutir à la pointe nord-est du fonds servant, en limite de propriété d'avec le fonds dominant.

Ce passage sera en nature de béton désactivé, étant précisé qu'il comprend dans son sous-sol les bassins de rétention des eaux pluviales du fonds servant.

Il devra être libre à toute heure du jour et de la nuit, ne devra jamais être encombré et aucun véhicule ne devra y stationner.

Il ne pourra être obstrué ou fermé par un portail d'accès ou par tout autre dispositif que dans la seule mesure où ce portail ou cet éventuel autre dispositif serait équipé d'un système d'ouverture dont les services de secours et de lutte contre l'incendie auront la libre et parfaite maîtrise en considération du service public assuré (type « clé universelle » ou encore « carré ou pass pompiers »). Il est ici précisé que ce passage sera équipé de deux bornes rétractables (amovibles avec un carré (ou pass) pompiers) installées sur son extrémité Ouest le long du trottoir du chemin de la Raude, dispositif conforme à la réglementation actuellement en vigueur

Le propriétaire du fonds servant ne pourra pas, pour quelque raison que ce soit, apporter de modifications au système commandant l'ouverture du portail ou encore l'ouverture de tout autre dispositif conditionnant l'accès audit passage sans s'assurer au préalable que ce nouveau dispositif constitue l'un de ceux dont les services concernés ont la parfaite maîtrise au titre de ces interventions de secours.

Il en sera ainsi tant d'un dispositif de fermeture conditionnant l'accès au passage depuis le chemin de la raude, que de tout dispositif que le propriétaire du fonds servant pourrait faire installer en limite de propriété d'avec le fonds dominant.

Si un tel dispositif venait à être installé en limite du fonds servant d'avec le fonds dominant, par le propriétaire du fonds dominant, ce dernier en supportera seul les frais d'installation, d'entretien, de réparation voire de remplacement

Il est ici convenu que la présente servitude étant consentie uniquement pour permettre les interventions de secours et de lutte contre l'incendie sur le fonds servant, le droit de passage présentement consenti ne pourra en aucun cas permettre, au bénéfice du fonds dominant, le passage banalisé des piétons et de tous autres véhicules, pour quelque cause que ce soit ; l'usage de ce droit de passage devant conserver son caractère exceptionnel pour les seules interventions de secours.

La servitude de passage consentie au fonds dominant ne pourra matériellement s'exercer qu'après l'achèvement du programme de construction à édifier sur ledit fonds servant.

Aussi, le propriétaire du fonds dominant ne pourra pas exiger du propriétaire du fonds servant de pouvoir exercer ladite servitude avant l'achèvement du programme de construction à réaliser sur le fonds servant et ne pourra prétendre à aucune indemnité au cours de cette période, et ce quelque que soit la durée de la construction de ce programme.

Les frais de réalisation de ce passage et de ses aménagements seront à la charge du fonds servant. Il en sera de même des éventuels systèmes de fermetures qui pourraient être mis en place par le propriétaire dudit fonds dominant (portail, barrière levante, bornes escamotables..)

Dans l'hypothèse où pour satisfaire à toute réglementation nouvelle, des équipements supplémentaires devraient être mis en place à l'avenir sur le passage grevé de la servitude objet des présentes, ils seront installés par le propriétaire du fonds servant et à ses seuls frais sous la réserve suivante :

Dans l'hypothèse où ces équipements nouveaux et supplémentaires seraient réglementairement exigés en raison de l'utilisation de ce passage pour les interventions de secours et de lutte contre l'incendie, ils devront être installés sous la responsabilité et aux frais du propriétaire du fonds dominant.

Compte tenu du caractère strictement occasionnel de l'exercice de cette servitude, Le propriétaire du fonds servant entretiendra de sa propre initiative et à ses frais exclusifs le passage grevé de servitude de manière qu'il soit normalement carrossable en tous temps par

tout véhicule. Le défaut ou le manque d'entretien le rendra responsable de tous dommages intervenus sur les véhicules et les personnes et matières transportées, dans la mesure où ces véhicules sont d'un gabarit approprié pour emprunter un tel passage.

Il en sera de même de tous les équipements dont ce passage serait pourvu (portail éventuel, barrière levante, bornes escamotables...).

De même, le propriétaire du fonds servant assurera à ses frais exclusifs et sous sa responsabilité tous travaux de réparation, réfection ou de remplacement qui s'avèreraient nécessaires de réaliser sur ce passage ou ses équipements.

Enfin, dans l'hypothèse où ce passage serait équipé d'un système d'éclairage, le propriétaire du fonds servant supportera seul, pour les mêmes raisons, l'ensemble du coût et des frais en lien avec cet éclairage.

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

Sous réserve des cas d'urgence ou encore des impératifs de sécurité ou de conservation des biens, le propriétaire du fonds servant devra prévenir le propriétaire du fond dominant, au moins quinze jours calendaires à l'avance, de la réalisation de tous travaux dont l'assiette de ce passage, son ou ses portails d'accès (ou encore tout autre dispositif en conditionnant l'accès) et encore le système de commande de cet accès (serrure...) feront l'objet.

Ces travaux ne devront pas compromettre l'exercice de ladite servitude.

Dans l'hypothèse où la nature ou encore l'ampleur des travaux devaient compromettre l'exercice de cette servitude et eu égard à la nature de celle-ci, les propriétaires des fonds servant et dominant devront s'entendre sur le calendrier à respecter, par le propriétaire du fonds servant, pour la réalisation de ces travaux.

En tout état de cause, en cas de détérioration apportée au passage objet de la servitude, du fait de l'un des propriétaires du fonds servant ou dominant, le propriétaire défaillant devra en effectuer seul et à ses seuls frais, la réparation nécessaire impérativement sans délai.

Enfin, le propriétaire du fonds servant déclare que ce dernier fonds doit faire tout prochainement l'objet d'une division en volumes. Le propriétaire du fonds dominant prend acte de cette information et déclare d'ores et déjà accepter que seul soit concerné par ladite servitude, le volume dans lequel l'assiette du droit de passage sera comprise tant en planimétrie qu'en altimétrie, les autres volumes étant libérés de ladite servitude.

ABSENCE D'INDEMNITÉ

La présente constitution de servitude est consentie à titre gratuit, sans indemnité à la charge du propriétaire du fonds dominant.

Il est ici précisé que :

- compte tenu la situation géographique de ce passage pompier dans l'ENSEMBLE IMMOBILIER complexe soumis au régime des volumes dont dépend la Copropriété PURS ELEMENTS, cette servitude de passage ne grèvera en réalité que le VOLUME 1 constituant l'assiette de la copropriété, cette « voie pompier » desservant également le hall d'entrée et le local vélo du bâtiment B ainsi que l'équipement petite enfance dépendant du volume 2 (ce dernier ne dépendant pas de la copropriété objet des présentes). Une copie du plan ci-dessus visé dans la retranscription figurant l'emprise de cette servitude de passage en hachuré bleu demeurera ci-annexée
- le drain et l'évacuation d'eau affleurant profitant à la copropriété voisine cadastrée section AP n°72 sont situés le long de la limite sud / sud-ouest du volume UN, dans les espaces extérieurs en pleine terre dépendant dudit volume.

II – RAPPEL DE SERVITUDES RESULTANT DE L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION EN VOLUMES DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER COMPLEXE

Il est ici rappelé qu'aux termes de l'acte reçu ce jour, un instant avant les présentes, par le notaire soussigné, contenant état descriptif de division en volumes de l'ensemble immobilier complexe dont dépend la copropriété PURS ELEMENTS, le cahier des charges fixant les règles d'usage et d'occupation des volumes créés, ainsi que les statuts de l'association syndicale créée entre les propriétaires de volumes, il a été constitué ou constatés différentes servitudes entre les volumes permettant leur parfaite utilisation.

Ces servitudes sont ci-après littéralement retranscrites :

CHAPITRE 5 : SERVITUDES

1. Généralités

Il est regroupé sous le présent titre, les diverses servitudes, à titre gratuit, réel et perpétuel, applicables spécialement aux volumes créés pour satisfaire aux exigences techniques des constructions prévues à l'intérieur de chaque volume.

Il est ici précisé que l'énumération faite ci-après au paragraphe « SERVITUDES PARTICULIERES » de l'état descriptif de division ne présente aucun caractère limitatif et que chaque volume jouira et supportera d'une manière générale les servitudes nécessaires à la réalisation des constructions inhérentes à la construction en volume et au fonctionnement de l'ensemble.

Le récolement et la définition des servitudes ci-après visés ont été établis par le Cabinet de Géomètres-Experts OPERANDI, 26 bis rue Camille Roy à Lyon 7^{ème}.

Observation étant ici faite que les servitudes ci-après sont identifiées par référence à des hachures ou des flèches de couleur ou simplement localisées, avec indication du plan sur lequel elles figurent.

Il est ici précisé que les plans par niveau sont annexés à l'état descriptif de division en volumes et intégré dans un acte établi par Maître Pascale MAZOUNI BUGLIONE, Notaire à CRAPONNE.

Le cantonnement de toutes les servitudes résultera de la réalisation même des constructions, de la situation naturelle, des mentions contenues au paragraphe « SERVITUDES PARTICULIERES » et des plans annexés à l'état descriptif de division.

Pour le cas où le propriétaire du fonds servant empêcherait l'exécution de la servitude, le propriétaire du fonds dominant pourra, après mise en demeure, en poursuivre l'exécution en nature sauf si cette exécution est impossible ou s'il existe une disproportion manifeste entre son coût pour le propriétaire du fonds servant et son intérêt pour le propriétaire du fonds dominant, conformément à l'article 1221 du Code Civil.

Les servitudes ci-dessous ont un caractère réel ; elles ne pourront cesser que par l'effet soit de convention, soit de confusion sur une seule et même personne de la propriété des fonds servants et dominants.

a. Obligation initiale de construire

Lorsque les constructions ne sont pas édifiées, tout propriétaire ou titulaire de droits sur un volume de l'état descriptif de division est tenu, indépendamment des obligations qui seront énoncées dans les actes constitutifs de droits réels, de construire à l'intérieur du volume, l'ensemble des biens immobiliers et ouvrages prévus par le permis de construire et ses annexes.

Cette obligation est contractée non seulement à l'égard du requérant mais également à l'égard des autres titulaires de droits réels sur un des volumes de ce même état descriptif de division.

Tout acquéreur ou titulaire de droits sur un des volumes de l'état descriptif de division devra édifier les constructions devant être incluses dans le volume considéré dans un délai qui sera déterminé en accord avec le requérant.

Cette obligation sera considérée comme exécutée, à partir de l'époque à laquelle les constructions de volume considérées seront suffisamment avancées pour que les assises nécessaires à la construction à édifier dans un autre volume, puissent trouver l'appui nécessaire.

b. Obligation de supporter des constructions

Tout acquéreur ou titulaire de droits sur un des volumes de l'état descriptif de division, comprenant un volume fixé dans l'espace en dessous d'un autre volume, est tenu de réaliser sa propre construction, de telle sorte qu'elle puisse supporter celle du dessus, telles que ces constructions sont prévues.

Le propriétaire du volume de l'état descriptif de division, correspondant au volume du dessous, tenu de cette obligation, ne pourra demander aucune indemnité de ce fait au propriétaire du volume de l'état descriptif de division comprenant le volume du dessus.

2. Rappel de servitude au profit de l'immeuble cadastre section AP n°273

SERVITUDE 1 :

Il est rappelé que La parcelle cadastrée AP n°273 bénéficie sur la parcelle cadastrée AP n°274, objet des présentes, d'une servitude de **passage pompiers**, en tout temps et heure, s'exerçant par la voie de desserte Nord de l'ensemble immobilier "Purs Eléments", tel que l'emprise de cette servitude figure sous hachures bleues au plan « b » et au plan masse ci-annexés. Cette servitude a été constituée aux termes d'un acte reçu par Me SICARD, notaire sus-nommé le 26 novembre 2020 et est ci-dessus littéralement retranscrite en l'exposé qui précède.

Cette servitude a été consentie à titre réel, perpétuel et gratuit ; de par sa nature et son caractère exceptionnel ou ponctuel, elle ne générera aucune charge.

Dans le cadre de la division en volumes de la parcelle cadastrée AP n°274, objet des présentes, cette servitude est reporté comme grevant uniquement le volume 1, dans lequel est comprise l'assiette de la servitude.

Pour rappel : Fonds dominant : parcelle **AP n°273**

Fonds servant : **volume 1** de l'EDDV sur la parcelle **AP n°274**

3. Servitudes générales et servitudes publiques

En raison de la superposition et de l'imbrication des volumes composant cet ensemble immobilier, les différents propriétaires des ouvrages qui y sont inclus devront respecter les servitudes ci-après. Au regard des obligations réelles qui découleront de ces servitudes, chacun des volumes sera considéré à l'égard des autres comme fonds servant et fonds dominant et réciproquement et ceci sans aucune indemnité. Ces servitudes sont stipulées à titre réel et s'imposeront en conséquence à tous les titulaires de volumes ainsi qu'à leurs ayants droits, le tout sans aucune indemnité.

a. Servitudes générales d'appui, d'ancrage, d'accrochage, de vue, de prospect et de surplomb

Les ouvrages qui supportent de quelque manière que ce soit d'autres ouvrages appartenant à d'autres propriétaires sont grevés de toutes les servitudes d'appui et d'ancrage, ainsi éventuellement que de toutes servitudes de vue, de prospect et de surplomb, ou de débordement de toitures ou de fondations profondes rendues nécessaires par la structure même du bâtiment.

En outre, les charges maximales pour lesquelles les structures porteuses ont été réalisées devront être constamment respectées lors de la construction, reconstruction ou de toute modification des ouvrages, constructions et équipements compris dans chaque volume.

Chaque volume aura la propriété exclusive et particulière de tout ce qui sera situé à l'intérieur et notamment de tous les murs, dalles, éléments de gros-œuvre ou structure porteuse

quelconque compris dans ce volume, même si cet élément présente une utilité quelconque à l'égard d'un autre volume en vertu notamment de l'alinéa précédent.

Il est rappelé que, généralement, les murs, voiles et cloisons séparatifs entre deux volumes sont assimilés à des murs mitoyens, c'est à dire que l'enveloppe du volume passe par le milieu de l'épaisseur du mur, du voile ou de la cloison, sauf stipulation contraire des présentes. Les dalles séparatives entre deux volumes construits appartiennent au volume du dessus.

Par dérogation à cette règle, et sauf stipulation contraire, les murs et dalles séparant un volume construit d'un volume non construit, resteront appartenir au volume construit.

Lorsqu'une dalle constituant le plafond d'un volume, appartient au volume du dessus, ou lorsqu'un mur séparatif entre deux volumes, appartient à un de ces volumes, le volume propriétaire de cette dalle ou de ce mur sera grevé d'une servitude d'accrochage au profit de l'autre volume, pour y fixer, encastrer tous éléments d'équipements nécessaires à la desserte de ce volume tels que gaines, canalisations, faux plafonds, éléments de décoration, cette énonciation étant indicative et non limitative. L'usage de cette servitude ne devra en aucune manière porter atteinte à la solidité de la dalle ou du mur séparatif, ni n'entraîner aucune détérioration. Le bénéficiaire de cette servitude devra supporter les frais d'entretien et éventuellement de remise en état des équipements ainsi installés.

b. Servitudes générales de canalisations, gaines et réseaux divers

Les différents volumes sont grevés de servitudes réciproques pour le passage, l'entretien, la réfection et le remplacement de tous les réseaux, canalisations, gaines (câbles, colonnes, coffrets de comptage), qu'ils soient publics ou privés, nécessaires à l'alimentation et l'évacuation technique de toutes les parties de l'ensemble immobilier. Ces servitudes devront être exercées de manière à gêner le moins possible l'utilisation et l'usage normal des volumes grevés.

Dans la mesure où ils ne demeureront pas la propriété de la puissance publique ou de la société concessionnaire, les canalisations, gaines et réseaux affectés à l'usage d'un volume seront la propriété de ce volume à partir des canalisations générales.

Lorsque ces canalisations gaines et réseaux seront sur une partie de leur parcours, d'usage commun à deux volumes, leur remplacement et entretien sera exécuté par les propriétaires concernés à frais partagés au prorata de leurs Surfaces de Plancher respectives.

c. Servitudes générales d'écoulement des eaux pluviales

Les propriétaires ou titulaires de droits sur des volumes supérieurs bénéficient à l'encontre des volumes inférieurs de toutes servitudes d'écoulement d'eau de pluie.

Les équipements nécessaires (tuyauteries, canalisations, etc) à l'exercice de cette servitude seront entretenus et remplacés par les propriétaires ou titulaires de droits sur les volumes supérieurs qui à cet effet bénéficieront de toutes les contraintes nécessaires, accès, passage, etc. sur le ou les volumes inférieurs.

Quand ils se regroupent avec des réseaux d'eaux pluviales provenant d'autres propriétés, leur entretien, réparation et réfection seront assurés par les différents propriétaires ou titulaires de droits.

Quant aux bassins d'infiltration des eaux pluviales se trouvant sous la voie pompiers et sous la dalle du deuxième sous-sol dépendant du volume un, l'ensemble des travaux les concernant (notamment d'entretien) sera assuré par l'Association syndicale libre des propriétaires de volumes.

d. Servitude générale de "tour d'échelle"

Les différents volumes sont grevés de servitudes réciproques de "tour d'échelle" pour permettre l'entretien et le ravalement des façades. Ces servitudes devront être exercées de manière à gêner le moins possible l'utilisation et l'usage normal des volumes grevés. Chaque propriétaire supportera seul les dépenses résultant de désordres causés par l'exercice de cette servitude aux constructions ou équipements et espaces extérieurs d'un autre volume.

e. Servitude générale de sécurité incendie

Le maintien de l'isolation coupe-feu de voiles et de planchers, ainsi que la stabilité au feu d'éléments porteurs, incombent au propriétaire ou titulaire de droit sur le volume dont l'usage exige cette isolation, quand bien même ces équipements seraient installés physiquement dans un autre volume.

Tout propriétaire ou titulaire de droits réalisera à ses frais les travaux rendus nécessaires par des prescriptions imposées par les autorités publiques pour améliorer la sécurité dans son volume.

f. Droit d'accès de l'Association Syndicale de Propriétaires

Les différents volumes sont grevés d'un droit d'accès au profit de l'Association Syndicale de Propriétaires, par ses mandataires et/ou préposés, à toutes les parties de l'ensemble immobilier dans lesquels sont situés les ouvrages et/ou équipements relevant de son objet et ceci, pour effectuer toutes opérations de contrôle, de maintenance, d'entretien et de remplacement nécessaires ou utiles.

g. Modalités d'exercice des servitudes ci-dessus

D'une manière générale, chaque propriétaire de l'Ensemble Immobilier devra accepter et consentir sans indemnité les servitudes non prévues au présent acte et qu'il s'avérerait nécessaire de constituer pour l'utilisation normale des différents volumes.

Sauf convention particulière entre débiteur et bénéficiaire d'une servitude particulière, toutes ces servitudes devront s'exercer de telle façon que le bénéficiaire ait libre accès aux installations et éléments techniques pour leur conservation, entretien et remplacement. Cet accès devra être exercé de manière à gêner le moins possible l'utilisation et l'usage normal des ouvrages grevés. De même, un préavis de 15 jours calendaires devra être respecté avant toute intervention, sauf en cas d'urgence et impératifs de conservation des biens.

Par ailleurs lorsque les travaux à effectuer par le propriétaire du VOLUME UN impacteront les conditions d'utilisation du volume DEUX, le propriétaire du VOLUME UN devra prendre à ses frais et sous sa responsabilité, toutes mesures nécessaires afin d'assurer, pendant la durée de ses travaux, la parfaite sécurité des utilisateurs du volume DEUX, compte tenu de sa destination,

Dans la mesure où l'ampleur des travaux et/ou encore des mesures de sécurité à mettre en œuvre le nécessiterait compte tenu de leur impact sur l'exploitation des locaux compris sous le volume deux, les propriétaires de chacun de ces deux volumes devront s'accorder au préalable sur un calendrier d'exécution, afin de limiter la gêne occasionnée au volume DEUX, le tout sauf cas d'urgence et impératif de conservation des biens

4. Constitution de Servitudes particulières entre les volumes un et deux

SERVITUDE 2 :

Le volume 1 est grevé au profit du volume 2 d'une servitude de **passage piétons et de passage des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie**, en tout temps et heure, pour la desserte de l'établissement petite enfance en rez-de-chaussée, s'exerçant pour l'accès principal par la voie de desserte Nord de l'ensemble immobilier et pour deux accès secondaires et le local ordures ménagères, par la bande Ouest le long de la rue de la Raude ; tel que cette servitude, est représentée par des flèches doubles rouges au plan « b » ci-annexés.

Cette servitude est constituée à titre réel, perpétuel et gratuit ; en contrepartie de cette servitude, les frais d'entretien de rénovation de la bande Ouest (accès, espaces plantés) le long de la rue de la Raude et de la voie de desserte et pompiers Nord, seront répartis entre les volumes 1 et 2, tel que précisé au chapitre 4 des présentes, relatif aux charges collectives générales.

Fonds dominant : **volume 2**

Fonds servant : **volume 1**

SERVITUDE 3 :

Le volume 1 est grevé au profit du volume 2 d'une servitude d'**usage partagé** du local fibre optique situé au 1^{er} sous-sol ; tel que ce local est localisé au plan « a » ci-annexé.

Cette servitude est constituée à titre réel, perpétuel et gratuit ; en contrepartie de cette servitude, les frais d'entretien et de rénovation du local fibre optique d'usage collectif aux deux volumes et les frais de maintenance ou de remplacement de tout équipement d'usage collectif qu'il pourrait comprendre, seront répartis entre les volumes 1 et 2, tel que précisé au chapitre 4 des présentes, relatif aux charges collectives générales.

*Fonds dominant : **volume 2***

*Fonds servant : **volume 1***

SERVITUDE 4 :

*Le volume 1 est grevé au profit du volume 2 d'une servitude **d'implantation de quatre gaines de ventilation** et pour la chaufferie traversant les étages des logements jusqu'à leurs édicules en toitures des bâtiments A et B, tel que ces gaines et édicules sont localisées au plan "c" et au plan masse ci-annexés, ainsi que d'une servitude d'accès en toitures pour l'entretien de ces gaines.*

Cette servitude est constituée à titre réel, perpétuel et gratuit ; l'entretien de ces gaines et édicules en toitures sera à l'entière charge du volume 2 qu'elles ventilent et la servitude d'accès en toitures pour entretien, de par sa nature et son caractère exceptionnel ou ponctuel, ne générera aucune charge.

*Fonds dominant : **volume 2***

*Fonds servant : **volume 1***

SERVITUDE 5 :

*Le volume 2 est grevé au profit du volume 1 d'une servitude **d'accès** pour les travaux **d'entretien et de réparation de la jardinière**, comprise dans le volume 1, séparative du préau et de l'espace extérieur "jeux enfants" de l'Équipement petite enfance de l'espace vert des logements, dans la seule hypothèse où, compte tenu de la nature des travaux à réaliser, ces derniers ne pourraient pas être entrepris depuis l'extérieur de l'Équipement petite enfance (ce qui serait le cas lorsque le gros-œuvre de la face interne nécessitera des opérations de réparation).*

Cette servitude est constituée à titre réel, perpétuel et gratuit ; de par sa nature et son caractère exceptionnel ou ponctuel, elle ne générera aucune charge.

*Fonds dominant : **volume 1***

*Fonds servant : **volume 2***

SERVITUDE 6 :

*Le volume 1 est grevé au profit du volume 2 d'une servitude **d'usage partagé des bassins d'infiltrations d'eau pluviales** et de leurs accessoires situés en sous-sol de la voie pompier et sous la dalle basse du deuxième sous-sol*

Cette servitude est constituée à titre réel, perpétuel et gratuit ; en contrepartie de cette servitude, les frais d'entretien et de réfection de ces bassins d'infiltration d'usage collectif, et les frais de maintenance ou renouvellement de leurs équipements accessoires (pompes de relevages...), seront répartis entre les volumes 1 et 2, tel que précisé au chapitre 4 des présentes, relatif aux charges collectives générales.

*Fonds dominant : **volume 2***

*Fonds servant : **volume 1***

Dispositions communes aux servitudes 2, 3, 4, 5 et 6 ci-dessus constituées

Il est rappelé pour chacune de ces servitudes que :

- *Le propriétaire du fonds dominant est la SOCIETE LYONNAISE DE CONSTRUCTION – SLC, requérante aux présentes, en vertu de l'acquisition qu'elle a réalisée aux termes d'un acte reçu par Me SICARD, notaire sus-nommé le 26 novembre, en cours de publication au service de la publicité foncière de LYON 5*
- *Le propriétaire du fonds servant est la SOCIETE LYONNAISE DE CONSTRUCTION – SLC, requérante aux présentes, en vertu de l'acquisition qu'elle a réalisée aux termes d'un acte reçu par Me SICARD, notaire sus-nommé le 26 novembre, en cours de publication au service de la publicité foncière de LYON 5*

Ces servitudes seront publiées au service de la publicité foncière de LYON 5.

Ces servitudes étant constituées à titre gratuit, chacune d'entre elle est évaluée 100 euros pour la perception de la contribution de sécurité immobilière

La constitution des servitude 2, 3, 4, 5, et 6 ci-dessus s'analyse en une disposition dépendante au sens de l'article 670 du Code général des impôts, par suite, la taxe de publicité foncière fixée par l'article 678 du Code général des impôts n'est pas exigible sur la valeur de la constitution de servitudes telle qu'indiquée ci-dessus.

TABLEAU RECAPITULATIF DU RAPPEL DE LA SERVITUDE 1 ET DES SERVITUDES PARTICULIERES

EDDV SUR LA PARCELLE SECTION AP N°274 À TASSIN-LA-DEMI-LUNE (RHÔNE)

	Nature de la servitude	Fonds Servant	Fonds Dominant
(1)	Rappel de la Servitude de passage Pompiers par la voie de desserte Nord (hachures bleues au plan "b" et au plan masse) – précédemment constituée aux termes d'un acte en date du 26 novembre 2020 contenant vente à la Commune de TASSIN LA DEMI LUNE des parcelles AP 272 et 273, laquelle ne grèvera que le volume 1	Volume 1 de l'EDDV sur la parcelle AP274	Parcelle AP273
(2)	Servitude de passage piétons et des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie pour la desserte de l'établissement petite enfance en rez-de-chaussée : accès principal par la voie de desserte Nord et deux accès secondaires et local ordures ménagères par la bande Ouest le long de la rue de la Raude (flèches doubles rouges au plan "b")	Volume 1	Volume 2
(3)	Servitude d' usage partagé du local fibre optique situé au 1 ^{er} sous-sol (localisé au plan "a")	Volume 1	Volume 2
(4)	Servitude d' implantation de quatre gainés de ventilation et pour la chaufferie traversant les étages des logements jusqu'à leurs édicules en toitures des bâtiments A et B (localisés au plan "c" et au plan masse) et servitude d' accès en toitures pour l'entretien de ces gainés.	Volume 1	Volume 2
(5)	Servitude d' accès pour les travaux d' entretien et de réparation de la jardinière , comprise dans le volume 1, séparative du préau et de l'espace extérieur "jeux enfants" de l'EPE et de l'espace vert des logements (servitude non représentée sur les plans)	Volume 2	Volume 1
(6)	Servitude d' usage partagé des bassins d'infiltration des eaux pluviales situés en sous-sol de la voie pompier et sous la dalle basse du deuxième sous-sol	Volume 1	Volume 2

SECTION VI - ORIGINE DE PROPRIETE

ORIGINE DE PROPRIETE IMMEDIATE

Le terrain d'assiette de l'état descriptif de division en volumes dont dépend la copropriété objet des présentes appartient à la SOCIETE LYONNAISE POUR LA CONSTRUCTION – SLC par suite de l'acquisition qu'elle en a faite, aux termes d'un acte reçu par Me SICARD, notaire sus-nommé le 22 Janvier 2021, dont une copie authentique est en cours de publication au service de la publicité foncière de LYON 5,

De :

1°/ Monsieur Jacques Antoine **SIMON**, Retraité, demeurant à TASSIN LA DEMI LUNE (69160) 149 avenue Charles de Gaulle. Né à LYON 4ÈME ARRONDISSEMENT (69004) le 13 juillet 1948. Divorcé de Madame Sadia **DECHACHE** non remarié et non lié par un pacte civil de solidarité,

2°/Monsieur François Félix **SIMON**, retraité, époux de Madame Marie-José **LEBRAN**, demeurant à ECULLY (69130) 92 chemin du Petit Bois. Né à FRANCHEVILLE (69340) le 20 février 1950. Marié à la mairie de TASSIN-LA-DEMI-LUNE (69160) le 28 mai 1979 sous le régime de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable. Ce régime matrimonial n'a pas fait l'objet de modification.

3°/ et de Madame Catherine Janine **SIMON**, retraitée, demeurant à ROMANECHÉ-THORINS (71570) Les Matis. Née à FRANCHEVILLE (69340), le 9 juin 1950. Veuve de Monsieur Georges **CHAGNY** et non remariée et non liée par un pacte civil de solidarité.

Cette acquisition a eu lieu moyennant un prix payé comptant et quittancé dans l'acte.

ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

Elle est établie ainsi qu'il suit aux termes de l'acte reçu par Me SICARD, le 22 janvier 2021, ci-après littéralement retranscrit :

ORIGINE DE PROPRIETE

L'immeuble présentement vendu appartient dans l'indivision, à hauteur :

- *d'un quart en pleine propriété à Monsieur François SIMON*
- *d'un quart en pleine propriété à Monsieur Jacques SIMON*
- *et de moitié en pleine propriété à Madame Catherine SIMON, veuve de Monsieur CHAGNY*

par suite des faits et actes suivants, savoir :

A – A L'ORIGINE : PARTAGE ENTRE LES CONSORTS SIMON

La parcelle anciennement cadastrée section AP n°169, dont provient l'immeuble présentement vendu appartenait en propre (avec une plus grande contenance), dans l'indivision et à hauteur de moitié chacun,

- *à Monsieur Jean SIMON, en son vivant demeurant à TASSIN LA DEMI LUNE (69160), 136 avenue Charles de Gaulle, né à TASSIN LA DEMI LUNE le 26 janvier 1912, époux de Madame Jeanne Françoise BALMONT,*
- *et à Monsieur Pierre SIMON, son Frère, en son vivant demeurant à TASSIN LA DEMI LUNE, 136 avenue Charles de Gaulle, né à TASSIN LA DEMI LUNE le 8 Juillet 1920, époux de Madame Marguerite François BALMONT*

Par suite de l'attribution qui leur en a été consentie dans l'indivision et dans ces proportions, aux termes d'un acte reçu par Me SIMON, notaire à GREZIEU LA VARENNE le 29 Août 1950, contenant entre :

- *Madame Hélène Benoite TABARD, veuve de Monsieur Jacques SIMON, née à ECULLY (Rhône), le 2 mai 1891,*
- *Monsieur Jean SIMON sus-nommé*
- *Et Monsieur Pierre SIMON également sus-nommé*

*Liquidation et partage des successions de Monsieur Jacques SIMON et de Madame Claire Antoinette TABARD, sa première épouse prédécédée
Ce partage a eu lieu sans soulte de part ni d'autre et sans retour.*

Une copie authentique de cet acte a été transcrite au service de la publicité foncière de LYON 1, le 15 février 1951 volume 1704 numéro 20 et au service de la publicité foncière de LYON 2 le 15 mars 1951 volume 1514 n°1160.

B – DECES DE MONSIEUR JEAN SIMON

Monsieur Jean SIMON, en son vivant demeurant à TASSIN LA DEMI LUNE 136 Avenue Charles de Gaulle, est décédé à LYON 3°, le 11 novembre 1998, laissant pour recueillir sa succession à défaut de disposition testamentaire ou autre à cause de mort que la donation entre époux ci-après visée :

- *Son épouse, restée sa veuve, Madame Jeanne Françoise BALMONT, née à ECULLY (69130), le 9 février 1920*
 - o *Commune en biens acquis aux termes de leur contrat de mariage reçu par Me SIMON, notaire sus-nommé le 14 Août 1947, préalable à leur union célébrée à la mairie d'ECULLY le 23 Août 1947, lequel régime matrimonial n'a pas été modifié depuis*
 - o *Usufruitière légale du quart en pleine propriété des biens composant sa succession en vertu alors de l'article 767 du Code Civil, lequel usufruit se confond avec le bénéfice plus étendu de la libéralité ci-après visée*
 - o *Et donataire de la plus forte quotité disponible permise entre époux en vertu d'une donation entre époux reçue par Me VANDEL, alors notaire à CRAPONNE le 14 Septembre 1976, enregistrée*
- *Et pour seuls héritiers à réserve et de droit, conjointement pour le tout ou divisément chacun pour moitié, (sauf à tenir compte des droits du conjoint survivant) ses deux enfants issus de son union avec le conjoint survivant :*
 - o *Monsieur Jacques Antoine SIMON, vendeur aux présentes*
 - o *Monsieur François Félix SIMON, également vendeur aux présentes,*

Ainsi que ces faits et qualités sont constatés aux termes d'un acte de notoriété établi par Me BERNAUD, alors notaire à CRAPONNE le 8 Avril 1999.

Il est ici précisé que :

- *Aux termes d'un acte reçu par Me BERNAUD, alors notaire à CRAPONNE le 28 mai 1999, Madame Jeanne BALMONT a opté pour exercer ses droits au titre de la donation entre époux, pour l'usufruit de l'universalité des biens composant la succession de Monsieur Jean SIMON*
- *l'usufruit de Madame Jeanne BALMONT veuve de Monsieur Jean SIMON s'est éteint par suite de son décès survenu à TASSIN LA DEMI LUNE Le 23 Février 2016.*

Une attestation de propriété immobilière a été établie en suite de son décès par le notaire soussigné, le 26 novembre 2020, en cours de publication au service de la publicité foncière de LYON 5

C – DECES DE MONSIEUR PIERRE SIMON

Monsieur Pierre SIMON, en son vivant demeurant à TASSIN LA DEMI LUNE 136 Avenue Général de Gaulle, est décédé à FRANCHEVILLE (69340) le 4 Avril 2011, laissant pour recueillir sa succession, à défaut de disposition testamentaire ou autre à cause de mort que la donation entre époux ci-après visée :

- *Son épouse, restée sa veuve Madame Marguerite Françoise BALMONT, née à ECULLY le 9 Décembre 1922,*
 - o *Commune en biens réduite aux acquêts, suivant contrat de mariage reçu par Me SIMON, alors notaire à GREZIEU LA VARENNE le 21 Avril 1949, préalable à leur union célébrée à la mairie d'ECULLY le 26 avril 1949*
 - o *Bénéficiaire légale, à son choix exclusif, en vertu de l'article 757 du Code Civil, du quart en toute propriété de l'universalité des biens et droits mobiliers et immobiliers dépendant de la succession ou de l'usufruit de l'universalité des mêmes biens et droits mobiliers et immobiliers dépendant de ladite succession*
 - o *Donataire aux termes d'un acte reçu par Me VANDEL, notaire sus-nommé, le 13 janvier 1976, enregistré, de l'une des quotités permises*

entre époux sur les biens composant la succession, le tout à son choix exclusif.

- Sa fille unique, sauf à tenir compte des droits du conjoint survivant :
 - o Madame Catherine Janine SIMON, veuve de Monsieur Georges CHAGNY, venderesse aux présentes,
Seule enfant issue de son union avec Monsieur Pierre SIMON

Ainsi que ces faits et qualités sont constatés dans un acte de notoriété dressé par Me BERNAUD, alors notaire à CRAPONNE le 25 Octobre 2011

Aux termes d'un acte reçu par Me BERNAUD, notaire sus-nommé le 22 décembre 2011 (contenant attestation de propriété partielle suite au décès de Mr Pierre SIMON) Madame Marguerite BALMONT veuve de Monsieur Pierre SIMON a opté pour exercer les droits tirés de sa donation entre époux sur la MOITIE en pleine propriété de la succession de Monsieur Pierre SIMON.

Une attestation de propriété immobilière a été établie en suite de son décès par Me DELAYAT DUTHY, notaire à la CHAPELLE DE GUINCHAY (Saône et Loire) le 10 Novembre 2020, en cours de publication au service de la publicité foncière de LYON 5

D – DECES DE MADAME MARGUERITE BALMONT, Veuve de MONSIEUR PIERRE SIMON

Madame Marguerite Françoise BALMONT, veuve de Monsieur Pierre SIMON, en son vivant demeurant à ROMANECHÉ THORINS (71570), les Matis, est décédée à THOISSEY (01) le 20 juin 2018, laissant pour recueillir sa succession, à défaut de disposition testamentaire ou autre à cause de mort (en dehors d'une donation entre époux reçue par Me VANDEL, notaire à CRAPONNE Le 13 janvier 1976, laquelle n'avait plus vocation à s'appliquer en raison du prédécès de Monsieur SIMON, son conjoint prédécédé et bénéficiaire de ladite donation):

- Sa fille unique :
 - o Madame Catherine Janine SIMON, veuve de Monsieur Georges CHAGNY, venderesse aux présentes,
Seule enfant issue de son union avec Monsieur Pierre SIMON, son époux prédécédé.

Ainsi que ces faits et qualités sont constatés dans un acte de notoriété dressé par Me DELAYAT-DUTHY notaire sus-nommée le 12 Décembre 2018.

Une attestation de propriété immobilière a été établie en suite de son décès par Me DELAYAT DUTHY, notaire à la CHAPELLE DE GUINCHAY (Saône et Loire) le 10 Novembre 2020, en cours de publication au service de la publicité foncière de LYON 5

ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

Originairement, ledit bien appartenait, avec une plus grande contenance, en propre à Monsieur Jacques SIMON, dont le décès est ci-après relaté, partie pour l'avoir recueillie dans la succession de Madame Marie VERCHERIN, sa Mère, décédée à TASSIN LA DEMI LUNE LE 11 JUIN 1914, épouse de Monsieur Jacques SIMON et partie dans la succession de Madame Jeanne DUROZAT, veuve de Monsieur Jacques VERCHERIN, sa Grand-mère, décédée à CRAPONNE le 9 Mai 1917 et partie dans la succession de Monsieur Jean SIMON, son Père, , décédé à TASSIN LA DEMI LUNE le 14 décembre 1926.

Décès de Monsieur Jacques SIMON

Monsieur Jacques SIMON, en son vivant horticulteur, demeurant à TASSIN LA DEMI LUNE, 136 Avenue Charles de Gaulle, est décédé en son domicile, le 25 mai 1946,

Veuf en premières noces de Madame Claire Antoinette TABARD et époux en secondes noces de Madame Hélène Benoîte TABARD

Laissant pour seuls héritiers à réserve et de droit, Messieurs Jean SIMON et Pierre SIMON, ses deux enfants issus de son union avec Madame Claire TABARD, sa première épouse prédécédée

Aux termes d'un testament olographe en date à TASSIN LA DEMI LUNE du 28 novembre 1947, déposé après l'accomplissement des formalités légales au rang des minutes de Me SIMON, notaire à GREZIEU LA VARENNE le 4 Juillet 1949, Monsieur Jacques SIMON a légué à Madame Hélène Benoîte TABARD, sa seconde épouse, la quotité disponible de tous les biens meubles et immeubles qu'il laisserait, cette quotité disponible, attendu l'existence d'héritiers à réserve nés d'un premier mariage, étant alors d'un quart en pleine propriété.

Ainsi que ces faits et qualités sont constatés dans un acte de notoriété dressé après le décès de Monsieur Jacques SIMON par Me SIMON notaire sus-nommé le 30 juin 1949.

Etant ici rappelé que la succession de Monsieur Jacques SIMON a fait l'objet de l'acte de partage ci-dessus visé reçu par Me SIMON, alors notaire à GREZIEU LA VARENNE le 29 Aout 1950.

SECTION VII - SITUATION HYPOTHECAIRE

Une fiche réelle de renseignements sur les parcelles cadastrées section AP n°169 et 274 en date du 23 décembre 2020 et certifié à la date du 22 décembre 2020 ne révèle aucune inscription.

Une seconde fiche réelle de renseignements sur la parcelle cadastrée section AP n°274 en date du 12 février 2021 et certifié à la date du 11 février 2021 ne révèle aucune inscription.

Le **VENDEUR** déclare que la situation hypothécaire est identique à la date de ce jour et n'est susceptible d'aucun changement.

SECTION VIII - ASSOCIATION SYNDICALE

Le **REQUERANT** déclare qu'aux termes de l'état descriptif de division en volumes établi suivant acte reçu par le notaire soussigné ce jour, un instant avant les présentes, il a été constitué entre les propriétaires de l'ensemble des volumes dépendant de l'ensemble immobilier complexe, une association syndicale libre dénommée *ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE DES PROPRIETAIRES DE VOLUMES DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER situé à TASSIN LA DEMI LUNE 7, 9 et 11 Chemin de la Raude* »

Cette association syndicale a été constituée à titre principal pour l'exploitation et la gestion des équipements communs de cet ensemble immobilier complexe.

Seront membres de plein droit de ladite association syndicale, ainsi qu'il résulte desdits statuts :

1° - Sont membres de l'association syndicale tout propriétaire, pour quelque cause que ce soit, et à quelque titre que ce soit de l'un des volumes de l'ENSEMBLE IMMOBILIER ci-dessus désignés soient les propriétaires des volumes 1 et 2 ci-dessus décrits.

Lorsque l'un des volumes sera placé sous le régime de la copropriété, chaque propriétaire d'un lot de copropriété sera membre de plein droit de la présente association syndicale.

2° - L'adhésion à l'association et le consentement par écrit dont fait état l'article 7 de l'ordonnance du 1er juillet 2004 sus-visée résultent :

- soit de la participation du ou des propriétaires au présent acte portant constitution de la présente association et établissement de ses statuts ;*
- soit de tout acte de mutation à titre onéreux ou rémunérateur des volumes ou partie de volumes de l'ENSEMBLE IMMOBILIER intervenant entre les propriétaires visés à l'alinéa précédent et tout acquéreur ou bénéficiaire d'apport ;*
- l'adhésion à l'association résulte également de toute mutation à titre gratuit des volumes ou partie de volumes de l'ensemble immobilier.*
- Et plus généralement, L'adhésion à l'association et le consentement par écrit sus-visés résultent également de tout acte de mutation de quelque nature que ce soit de tout ou partie des mêmes lots 1 à 7 du lotissement.*

En cas d'usufruit, le nu propriétaire est le seul membre de l'association.

Il informe l'usufruitier de la création ou de l'existence de l'association et des décisions prises par elle.

Il peut toutefois convenir avec l'usufruitier que celui-ci prendra seul la qualité de membre de l'association et l'informer des décisions prises par celle-ci.

L'association syndicale existe de droit dès le jour où il y a deux propriétaires distincts de volumes.

Les droits et obligations résultant de la qualité de membre de l'association syndicale libre sont attachés aux immeubles dont il s'agit et les suivent en quelques mains qu'ils se trouvent et ce jusqu'à la dissolution de l'association.

L'adhésion automatique des propriétaires à ladite association entraîne pour chacun d'eux l'obligation de se soumettre à toutes les dispositions et règles édictées dans l'état descriptif, le cahier des règles d'usage et d'occupation ci-dessus, et dans les présents statuts.

Cette adhésion entraîne également soumission à la réglementation de la vie de l'association et à l'acquit de la part contributive dans les dépenses de ladite association.

(...)

Cas particuliers :

- Si l'un des volumes fait l'objet d'une copropriété conformément à la loi du 10 juillet 1965, chacun des membres du syndicat des copropriétaires étant membre de l'association, le syndicat des copropriétaires sera représenté à l'assemblée générale de l'association par un mandataire commun désigné en assemblée générale tenue par la copropriété. Sa désignation devra être dûment notifiée au Président de l'Association.

Ce mandataire commun pourra être le syndic de la copropriété. Ce mandataire commun devra justifier le cas échéant de l'autorisation préalable de l'assemblée générale de la copropriété.

A l'égard de l'association syndicale, les votes émis par ce mandataire commun sont en toute hypothèse considérés comme l'expression de la volonté des membres du syndicat des copropriétaires qu'il représente. Le vote de ce mandataire commun sera réputé indivisible. Toute clause contraire contenue dans un règlement de copropriété serait réputée non écrite.

Il est ici précisé que le représentant d'un syndic peut représenter plusieurs syndicats des copropriétaires compris sous des volumes différents.

Le mandataire commun du syndicat des copropriétaires (qu'il soit le syndic ou non de la copropriété) peut se faire accompagner par un ou plusieurs représentants des copropriétaires.

Les copropriétaires de la copropriété PURS ELEMENTS devront expressément respecter les dispositions de cet état descriptif de division en volumes, de ce cahier des charges et des statuts de l'association syndicale libre dont ils seront membres et à en imposer le respect à l'ensemble de leurs ayants-droit et ayants-cause.

De même, ils devront s'acquitter de la quote-part incombant au volume 1 (copropriété PURS ELEMENTS) dans les charges communes générales de l'ensemble immobilier complexe dont cette copropriété dépend, telle que cette quote-part est définie aux termes dudit cahier des charges et des statuts de l'association syndicale libre.

La répartition desdites charges entre tous les copropriétaires de la copropriété PURS ELEMENTS se fera au prorata des charges communes générales attachées à chacun des 105 lots de copropriété ci-après décrits (ou encore en fonction de la nature de la charge, au prorata de charges communes spéciales attachées à certains lots seulement).

CHAPITRE II – DIVISION DE L'IMMEUBLE – ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

Les présentes s'appliquent à l'IMMEUBLE dénommé PURS ELEMENTS, en cours d'édification à TASSIN LA DEMI LUNE (69160), 7 et 11 Chemin de la Raude, tel qu'il est ci-dessus décrit.

Ledit l'IMMEUBLE dépendant d'un ensemble immobilier complexe ayant fait l'objet de l'état descriptif de division en volumes ci-dessus analysé et ayant pour assiette foncière le VOLUME UN (1) de l'ensemble immobilier complexe ce dernier figurant au cadastre :

· Section	· N°	· Lieudit	· Surface
· AP	· 274	· CHEMIN DE LA RAUDE	· 00 ha 28 a 67 ca

L'IMMEUBLE sera divisé en 105 lots de copropriété numérotés de 1 à 105 selon la désignation de l'état descriptif de division ci-après, savoir :

- Le bâtiment A en superstructure occupant la partie Ouest de l'opération, comprendra 23 logements constituant les lots 1 à 23
- Le bâtiment B en superstructure, occupant la partie Est de l'opération, comprendra 15 logements constituant les lots 24 à 38
- En infrastructure, les deux niveaux de sous-sols comprendront au total 67 places de stationnements (ou box fermés) privatifs composant les lots 39 à 105 ainsi que 5 places de stationnement visiteurs en parties communes générales et une place de stationnement adaptée aux personnes à mobilité réduite en parties communes générales pour satisfaire à la réglementation ci-dessus visée.

Cet état descriptif de division comprend pour chacun des lots, l'indication des parties privatives affectées à l'usage exclusif et particulier de son propriétaire et les quotes-parts indivises des parties communes de l'immeuble.

Etant ici précisé que les numéros de garages ou de parking se réfèrent exclusivement aux indications portées sur les plans ci-annexés, à l'exclusion de toute autre et notamment de tout numérotage différent pouvant être apposé sur les portes ou emplacements de ces lots.

I - DESIGNATION DES LOTS PAR BATIMENT

EN CE QUI CONCERNE LE BÂTIMENT A

Lot numéro un (1) :

Au premier étage du bâtiment A, un appartement de type 3, numéroté A101, sur les plans d'architecte.

Il est accessible par la cage d'escalier et d'ascenseur du bâtiment, à gauche en sortant de l'escalier, porte à gauche dans le couloir de circulation. Il comprend un séjour/cuisine donnant accès à un dégagement. Le dégagement distribue deux chambres, une salle de bains et un WC. Il bénéficie d'un balcon, à jouissance exclusive et privative, accessible depuis le séjour/cuisine.

Et les soixante-seize /quatre millièmes (76 /4000 èmes) de la propriété du volume un et des parties communes générales.

Lot numéro deux (2) :

Au premier étage du bâtiment A, un appartement de type 4, numéroté A102, sur les plans d'architecte. Il est accessible par la cage d'escalier et d'ascenseur du bâtiment, à gauche en sortant de l'escalier, porte du fond face dans le couloir de circulation. Il comprend un hall desservant un cellier, un séjour/cuisine, trois chambres, un WC, une salle d'eau et une salle de bains. Il bénéficie d'un balcon, à jouissance exclusive et privative, accessible depuis le séjour/cuisine.

Et les quatre-vingt-douze /quatre millièmes (92 /4000 èmes) de la propriété du volume un et des parties communes générales.

Il est ici précisé que la pièce identifiée sous le terme « SdB2 » sur le plan de vente et sur le plan DCE demeurés ci-annexés est en réalité une salle d'eau (équipée d'un receveur de douche et non d'une baignoire)

Lot numéro trois (3) :

Au premier étage du bâtiment A, un appartement de type 3, numéroté A103, sur les plans d'architecte. Il est accessible par la cage d'escalier et d'ascenseur du bâtiment, à gauche en sortant de l'escalier, porte à droite dans le couloir de circulation. Il comprend un séjour/cuisine donnant accès à un dégagement. Le dégagement distribue un WC, une salle de bains et deux chambres. Il bénéficie d'un balcon, à jouissance exclusive et privative, accessible depuis le séjour/cuisine.

Et les soixante-quinze /quatre millièmes (75 /4000 èmes) de la propriété du volume un et des parties communes générales.

Lot numéro quatre (4) :

Au premier étage du bâtiment A, un appartement de type 2, numéroté A104, sur les plans d'architecte. Il est accessible par la cage d'escalier et d'ascenseur du bâtiment, à droite en sortant de l'escalier, première porte à gauche dans le couloir de circulation. Il comprend un hall desservant un séjour/cuisine, une chambre et une salle d'eau avec WC. Il bénéficie d'une loggia, à jouissance exclusive et privative, accessible depuis le séjour/cuisine.

Et les quarante-huit /quatre millièmes (48 /4000 èmes) de la propriété du volume un et des parties communes générales.

Il est ici précisé que la pièce identifiée sous le terme « SdB » sur le plan de vente et sur le plan DCE demeurés ci-annexés est en réalité une salle d'eau (équipée d'un receveur de douche et non d'une baignoire)

Lot numéro cinq (5) :

Au premier étage du bâtiment A, un appartement de type 4, numéroté A105, sur les plans d'architecte. Il est accessible par la cage d'escalier et d'ascenseur du bâtiment, à droite en sortant de l'escalier, deuxième porte à gauche dans le couloir de circulation. Il comprend un hall ouvert sur un séjour/cuisine, et desservant une suite parentale avec salle d'eau attenante, un cellier et un dégagement. Le dégagement distribue deux chambres, une salle de bains et un WC. Il bénéficie d'un balcon, à jouissance exclusive et privative, accessible depuis le séjour/cuisine et l'une des trois chambres.

Et les quatre-vingt-seize /quatre millièmes (96 /4000 èmes) de la propriété du volume un et des parties communes générales.

Il est ici précisé que la pièce identifiée sous le terme « SdB2 » (dans la suite parentale) sur le plan de vente et sur le plan DCE demeurés ci-annexés est en réalité une salle d'eau (équipée d'un receveur de douche et non d'une baignoire)

Lot numéro six (6) :

Au premier étage du bâtiment A, un appartement de type 3, numéroté A106 sur les plans d'architecte. Il est accessible par la cage d'escalier et d'ascenseur du bâtiment, à droite en sortant de l'escalier, deuxième porte à droite dans le couloir de circulation. Il comprend un hall desservant un WC, une salle de bains, deux chambres et un séjour/cuisine. Il bénéficie d'un balcon, à jouissance exclusive et privative, accessible depuis le séjour/cuisine.

Et les soixante-douze /quatre millièmes (72 /4000 èmes) de la propriété du volume un et des parties communes générales.

Lot numéro sept (7) :

Au premier étage du bâtiment A, un appartement de type 2, numéroté A107 sur les plans d'architecte. Il est accessible par la cage d'escalier et d'ascenseur du bâtiment, à droite en sortant de l'escalier, première porte à droite dans le couloir de circulation. Il comprend un hall desservant une salle d'eau avec WC, une chambre et un séjour/cuisine. Il bénéficie d'une loggia, à jouissance exclusive et privative, accessible depuis le séjour/cuisine.

Et les quarante-neuf /quatre millièmes (49 /4000 èmes) de la propriété du volume un et des parties communes générales.

Il est ici précisé que la pièce identifiée sous le terme « SdB » sur le plan de vente et sur le plan DCE demeurés ci-annexée est en réalité une salle d'eau (équipée d'un receveur de douche et non d'une baignoire)

Lot numéro huit (8) :

Au deuxième étage du bâtiment A, un appartement de type 3, numéroté A201, sur les plans d'architecte. Il est accessible par la cage d'escalier et d'ascenseur du bâtiment, à gauche en sortant de l'escalier, porte à gauche dans le couloir de

circulation. Il comprend un séjour avec cuisine donnant accès à un dégagement. Le dégagement distribue deux chambres, une salle de bains et un WC. Il bénéficie d'un balcon, à jouissance exclusive et privative, accessible depuis le séjour et la cuisine.

Et les quatre-vingts /quatre millièmes (80 /4000 èmes) de la propriété du volume un et des parties communes générales.

Lot numéro neuf (9) :

Au deuxième étage du bâtiment A, un appartement de type 4, numéroté A202, sur les plans d'architecte. Il est accessible par la cage d'escalier et d'ascenseur du bâtiment, à gauche en sortant de l'escalier, porte du fond face dans le couloir de circulation. Il comprend un hall desservant un cellier, un séjour/cuisine, trois chambres, un WC, une salle d'eau et une salle de bains. Il bénéficie d'un balcon, à jouissance exclusive et privative, accessible depuis le séjour/cuisine.

Et les quatre-vingt-dix-sept /quatre millièmes (97 /4000 èmes) de la propriété du volume un et des parties communes générales.

Lot numéro dix (10) :

Au deuxième étage du bâtiment A, un appartement de type 3, numéroté A203, sur les plans d'architecte. Il est accessible par la cage d'escalier et d'ascenseur du bâtiment, à gauche en sortant de l'escalier, porte à droite dans le couloir de circulation. Il comprend un séjour avec cuisine donnant accès à un dégagement. Le dégagement distribue un WC, une salle de bains et deux chambres. Il bénéficie d'un balcon, à jouissance exclusive et privative, accessible depuis le séjour et la cuisine.

Et les soixante-dix-neuf /quatre millièmes (79 /4000 èmes) de la propriété du volume un et des parties communes générales.

Lot numéro onze (11) :

Au deuxième étage du bâtiment A, un appartement de type 2, numéroté A204, sur les plans d'architecte. Il est accessible par la cage d'escalier et d'ascenseur du bâtiment, à droite en sortant de l'escalier, première porte à gauche dans le couloir de circulation. Il comprend un hall desservant un séjour/cuisine, une chambre et une salle d'eau avec WC. Il bénéficie d'une loggia, à jouissance exclusive et privative, accessible depuis le séjour/cuisine.

Et les cinquante et un /quatre millièmes (51 /4000 èmes) de la propriété du volume un et des parties communes générales.

Il est ici précisé que la pièce identifiée sous le terme « SdB » sur le plan de vente et sur le plan DCE demeurés ci-annexée est en réalité une salle d'eau (équipée d'un receveur de douche et non d'une baignoire)

Lot numéro douze (12) :

Au deuxième étage du bâtiment A, un appartement de type 4, numéroté A205, sur les plans d'architecte. Il est accessible par la cage d'escalier et d'ascenseur du bâtiment, à droite en sortant de l'escalier, deuxième porte à gauche dans le couloir de circulation. Il comprend un hall ouvert sur un séjour/cuisine, et desservant une suite parentale avec salle d'eau attenante, un cellier et un dégagement. Le dégagement distribue deux chambres, une salle de bains et un WC. Il bénéficie d'un balcon, à jouissance exclusive et privative, accessible depuis le séjour/cuisine et l'une des trois chambres.

Et les cent un /quatre millièmes (101 /4000 èmes) de la propriété du volume un et des parties communes générales.

Lot numéro treize (13) :

Au deuxième étage du bâtiment A, un appartement de type 3, numéroté A206 sur les plans d'architecte. Il est accessible par la cage d'escalier et d'ascenseur du bâtiment, à droite en sortant de l'escalier, deuxième porte à droite dans le couloir de

circulation. Il comprend un hall desservant un WC, une salle de bains, deux chambres et un séjour/cuisine. Il bénéficie d'un balcon, à jouissance exclusive et privative, accessible depuis le séjour/cuisine.

Et les soixante-seize /quatre millièmes (76 /4000 èmes) de la propriété du volume un et des parties communes générales.

Lot numéro quatorze (14) :

Au deuxième étage du bâtiment A, un appartement de type 2, numéroté A207 sur les plans d'architecte. Il est accessible par la cage d'escalier et d'ascenseur du bâtiment, à droite en sortant de l'escalier, première porte à droite dans le couloir de circulation. Il comprend un hall desservant une salle d'eau avec WC, une chambre et un séjour/cuisine. Il bénéficie d'une loggia, à jouissance exclusive et privative, accessible depuis le séjour/cuisine.

Et les cinquante et un /quatre millièmes (51 /4000 èmes) de la propriété du volume un et des parties communes générales.

Il est ici précisé que la pièce identifiée sous le terme « SdB » sur le plan de vente et sur le plan DCE demeurés ci-annexés est en réalité une salle d'eau (équipée d'un receveur de douche et non d'une baignoire)

Lot numéro quinze (15) :

Au troisième étage du bâtiment A, un appartement de type 3, numéroté A301, sur les plans d'architecte. Il est accessible par la cage d'escalier et d'ascenseur du bâtiment, à gauche en sortant de l'escalier, porte à gauche dans le couloir de circulation. Il comprend un séjour/cuisine donnant accès à un dégagement. Le dégagement distribue deux chambres, une salle de bains et un WC. Il bénéficie d'un balcon, à jouissance exclusive et privative, accessible depuis le séjour/cuisine.

Et les quatre-vingt-quatre /quatre millièmes (84 /4000 èmes) de la propriété du volume un et des parties communes générales.

Lot numéro seize (16) :

Au troisième étage du bâtiment A, un appartement de type 4, numéroté A302, sur les plans d'architecte. Il est accessible par la cage d'escalier et d'ascenseur du bâtiment, à gauche en sortant de l'escalier, porte du fond face dans le couloir de circulation. Il comprend un hall desservant un cellier, un séjour/cuisine, trois chambres, un WC, une salle d'eau et une salle de bains. Il bénéficie d'un balcon, à jouissance exclusive et privative, accessible depuis le séjour/cuisine.

Et les cent deux /quatre millièmes (102 /4000 èmes) de la propriété du volume un et des parties communes générales.

Lot numéro dix-sept (17) :

Au troisième étage du bâtiment A, un appartement de type 3, numéroté A303, sur les plans d'architecte. Il est accessible par la cage d'escalier et d'ascenseur du bâtiment, à gauche en sortant de l'escalier, porte à droite dans le couloir de circulation. Il comprend un séjour avec cuisine donnant accès à un dégagement. Le dégagement distribue un WC, une salle de bains et deux chambres. Il bénéficie d'un balcon, à jouissance exclusive et privative, accessible depuis le séjour et la cuisine.

Et les quatre-vingt-trois /quatre millièmes (83 /4000 èmes) de la propriété du volume un et des parties communes générales.

Lot numéro dix-huit (18) :

Au troisième étage du bâtiment A, un appartement de type 2, numéroté A304, sur les plans d'architecte. Il est accessible par la cage d'escalier et d'ascenseur du bâtiment, à droite en sortant de l'escalier, première porte à gauche dans le couloir de circulation. Il comprend un hall desservant un séjour/cuisine, une chambre et une salle

d'eau avec WC. Il bénéficie d'une loggia, à jouissance exclusive et privative, accessible depuis le séjour/cuisine.

Et les cinquante-trois /quatre millièmes (53 /4000 èmes) de la propriété du volume un et des parties communes générales.

Lot numéro dix-neuf (19) :

Au troisième étage du bâtiment A, un appartement de type 4, numéroté A305, sur les plans d'architecte. Il est accessible par la cage d'escalier et d'ascenseur du bâtiment, à droite en sortant de l'escalier, deuxième porte à gauche dans le couloir de circulation. Il comprend un hall ouvert sur un séjour/cuisine, et desservant une suite parentale avec salle d'eau attenante, un cellier et un dégagement. Le dégagement distribue deux chambres, une salle de bains et un WC. Il bénéficie d'un balcon, à jouissance exclusive et privative, accessible depuis le séjour/cuisine et l'une des trois chambres.

Et les cent six /quatre millièmes (106 /4000 èmes) de la propriété du volume un et des parties communes générales.

Lot numéro vingt (20) :

Au troisième étage du bâtiment A, un appartement de type 3, numéroté A306 sur les plans d'architecte. Il est accessible par la cage d'escalier et d'ascenseur du bâtiment, à droite en sortant de l'escalier, deuxième porte à droite dans le couloir de circulation. Il comprend un hall desservant un WC, une salle de bains, deux chambres et un séjour avec cuisine. Il bénéficie d'un balcon, à jouissance exclusive et privative, accessible depuis le séjour et la cuisine.

Et les soixante-dix-neuf /quatre millièmes (79 /4000 èmes) de la propriété du volume un et des parties communes générales.

Lot numéro vingt et un (21) :

Au troisième étage du bâtiment A, un appartement de type 2, numéroté A307 sur les plans d'architecte. Il est accessible par la cage d'escalier et d'ascenseur du bâtiment, à droite en sortant de l'escalier, première porte à droite dans le couloir de circulation. Il comprend un hall desservant une salle d'eau avec WC, une chambre et un séjour/cuisine. Il bénéficie d'une loggia, à jouissance exclusive et privative, accessible depuis le séjour/cuisine.

Et les cinquante-quatre /quatre millièmes (54 /4000 èmes) de la propriété du volume un et des parties communes générales.

Lot numéro vingt-deux (22) :

Au quatrième étage du bâtiment A, un appartement de type 4, numéroté A401 sur les plans d'architecte. Il est accessible par la cage d'escalier et d'ascenseur du bâtiment, à gauche en sortant de l'escalier, porte du fond face dans le couloir de circulation. Il comprend un hall desservant une salle de bains, un WC, trois chambres, dont une avec dressing et salle d'eau avec WC attenants, et un séjour avec cuisine et buanderie. Il bénéficie d'une terrasse, avec jardinières, à jouissance exclusive et privative, accessible depuis le séjour, la cuisine et les trois chambres. La terrasse comprend un local climatisation. Il est précisé que la dalle sera renforcée sur la terrasse de ce logement pour une surcharge maximale autorisée 2,50 m * 2,50 m - surcharge admissible 800kg/m².

Et les cent soixante /quatre millièmes (160 /4000 èmes) de la propriété du volume un et des parties communes générales.

Lot numéro vingt-trois (23) :

Au quatrième étage du bâtiment A, un appartement de type 5, numéroté A402 sur les plans d'architecte. Il est accessible par la cage d'escalier et d'ascenseur du bâtiment, à droite en sortant de l'escalier, porte du fond face dans le couloir de

circulation. Il comprend un hall desservant un séjour avec cuisine et buanderie, une salle de bains, un WC, trois chambres, une suite parentale et une salle d'eau avec WC attenants. Il bénéficie d'une terrasse, avec jardinières, à jouissance exclusive et privative, accessible depuis le séjour, la cuisine, les trois chambres et la suite parentale. La terrasse comprend un local climatisation. Il est précisé que la dalle sera renforcée sur la terrasse de ce logement pour une surcharge maximale autorisée 2,50 m * 2,50 m - surcharge admissible 800kg/m².

Et les cent quatre-vingt-dix-sept /quatre millièmes (197 /4000 èmes) de la propriété du volume un et des parties communes générales.

EN CE QUI CONCERNE LE BÂTIMENT B

Lot numéro vingt-quatre (24) :

Au premier étage du bâtiment B, un appartement de type 4, numéroté B101, sur les plans d'architecte. Il est accessible par la cage d'escalier et d'ascenseur du bâtiment, à gauche en sortant de l'escalier, porte à gauche dans le couloir de circulation. Il comprend un hall desservant trois chambres, dont une avec salle d'eau attenante, un séjour avec cuisine avec cellier, un WC, une salle de bains et une buanderie. Il bénéficie d'un balcon, à jouissance exclusive et privative, accessible depuis le séjour et la cuisine.

Et les cent six /quatre millièmes (106 /4000 èmes) de la propriété du volume un et des parties communes générales.

Lot numéro vingt-cinq (25) :

Au premier étage du bâtiment B, un appartement de type 3, numéroté B102, sur les plans d'architecte. Il est accessible par la cage d'escalier et d'ascenseur du bâtiment, à gauche en sortant de l'escalier, porte à droite dans le couloir de circulation. Il comprend un séjour/cuisine donnant accès à un dégagement. Le dégagement distribue deux chambres, une salle de bains et un WC. Il bénéficie d'une loggia, à jouissance exclusive et privative, accessible depuis le séjour/cuisine et l'une des deux chambres.

Et les soixante et onze /quatre millièmes (71 /4000 èmes) de la propriété du volume un et des parties communes générales.

Lot numéro vingt-six (26) :

Au premier étage du bâtiment B, un appartement de type 2, numéroté B103, sur les plans d'architecte. Il est accessible par la cage d'escalier et d'ascenseur du bâtiment, à droite en sortant de l'escalier, première porte à gauche dans le couloir de circulation. Il comprend une entrée desservant un WC, un séjour/cuisine et une salle de bains. Le séjour donne accès à une chambre avec dressing. Il bénéficie d'une loggia, à jouissance exclusive et privative, accessible depuis le séjour/cuisine et la chambre.

Et les cinquante-deux /quatre millièmes (52 /4000 èmes) de la propriété du volume un et des parties communes générales.

Lot numéro vingt-sept (27) :

Au premier étage du bâtiment B, un appartement de type 4, numéroté B104, sur les plans d'architecte. Il est accessible par la cage d'escalier et d'ascenseur du bâtiment, à droite en sortant de l'escalier, deuxième porte à gauche dans le couloir de circulation. Il comprend un hall ouvert sur un séjour avec cuisine et cellier, et desservant un WC et un dégagement. Le dégagement distribue deux chambres et une salle de bains. Le séjour donne accès à une chambre avec salle d'eau attenante. Il bénéficie d'une loggia, à jouissance exclusive et privative, accessible depuis le séjour.

Et les cent dix-neuf /quatre millièmes (119 /4000 èmes) de la propriété du volume un et des parties communes générales.

Lot numéro vingt-huit (28) :

Au premier étage du bâtiment B, un appartement de type 3, numéroté B105, sur les plans d'architecte. Il est accessible par la cage d'escalier et d'ascenseur du bâtiment, à droite en sortant de l'escalier, porte du fond face dans le couloir de circulation. Il comprend une entrée ouverte sur un séjour avec cuisine, un WC et un dégagement. Le dégagement distribue une salle de bains et deux chambres. Il bénéficie d'un balcon, à jouissance exclusive et privative, accessible depuis le séjour.

Et les soixante et onze /quatre millièmes (71 /4000 èmes) de la propriété du volume un et des parties communes générales.

Lot numéro vingt-neuf (29) :

Au deuxième étage du bâtiment B, un appartement de type 5, numéroté B201, sur les plans d'architecte. Il est accessible par la cage d'escalier et d'ascenseur du bâtiment, à gauche en sortant de l'escalier, porte du fond face dans le couloir de circulation. Il comprend un hall desservant un séjour avec cuisine, une suite parentale avec salle d'eau attenante, un WC, une seconde chambre avec salle d'eau attenante, et un dégagement. Le dégagement distribue deux chambres, un WC, une salle de bains et une buanderie. Il bénéficie de deux balcons à jouissance exclusive et privative. Le premier balcon, orienté Sud, est accessible depuis le séjour. Le second balcon, orienté Ouest, est accessible depuis la chambre parentale.

Et les cent soixante et un /quatre millièmes (161 /4000 èmes) de la propriété du volume un et des parties communes générales.

Lot numéro trente (30) :

Au deuxième étage du bâtiment B, un appartement de type 3, numéroté B202, sur les plans d'architecte. Il est accessible par la cage d'escalier et d'ascenseur du bâtiment, à droite en sortant de l'escalier, première porte à gauche dans le couloir de circulation. Il comprend un hall desservant un WC, un séjour/cuisine et un dégagement. Le dégagement distribue une buanderie, une salle de bains et deux chambres. Il bénéficie d'une loggia, à jouissance exclusive et privative, accessible depuis le séjour/cuisine et les deux chambres.

Et les quatre-vingt-sept /quatre millièmes (87 /4000 èmes) de la propriété du volume un et des parties communes générales.

Lot numéro trente et un (31) :

Au deuxième étage du bâtiment B, un appartement de type 4, numéroté B203, sur les plans d'architecte. Il est accessible par la cage d'escalier et d'ascenseur du bâtiment, à droite en sortant de l'escalier, deuxième porte à gauche dans le couloir de circulation. Il comprend un hall ouvert sur un séjour avec cuisine et cellier, et un dégagement. Le dégagement distribue deux chambres, une salle de bains et un WC. Le séjour donne accès à une chambre avec salle d'eau attenante. Il bénéficie d'une loggia, à jouissance exclusive et privative, accessible depuis le séjour.

Et les cent vingt-quatre /quatre millièmes (124 /4000 èmes) de la propriété du volume un et des parties communes générales.

Lot numéro trente-deux (32) :

Au deuxième étage du bâtiment B, un appartement de type 3, numéroté B204, sur les plans d'architecte. Il est accessible par la cage d'escalier et d'ascenseur du bâtiment, à droite en sortant de l'escalier, porte du fond face dans le couloir de circulation. Il comprend une entrée ouverte sur un séjour avec cuisine, un WC et un dégagement. Le dégagement distribue une salle de bains et deux chambres. Il bénéficie d'un balcon, à jouissance exclusive et privative, accessible depuis le séjour.

Et les soixante-quatorze /quatre millièmes (74 /4000 èmes) de la propriété du volume un et des parties communes générales.

Lot numéro trente-trois (33) :

Au troisième étage du bâtiment B, un appartement de type 5, numéroté B301, sur les plans d'architecte. Il est accessible par la cage d'escalier et d'ascenseur du bâtiment, à gauche en sortant de l'escalier, porte du fond face dans le couloir de circulation. Il comprend un hall desservant un séjour avec cuisine, une suite parentale avec salle d'eau attenante, un WC, une seconde chambre avec salle d'eau attenante et un dégagement. Le dégagement distribue deux chambres, un WC, une salle de bains et une buanderie. Il bénéficie de deux balcons à jouissance exclusive et privative. Le premier balcon, orienté Sud, est accessible depuis le séjour. Le second balcon, orienté Ouest, est accessible depuis la chambre parentale.

Et les cent soixante-huit / quatre millièmes (168 / 4000 èmes) de la propriété du volume un et des parties communes générales.

Lot numéro trente-quatre (34) :

Au troisième étage du bâtiment B, un appartement de type 3, numéroté B302, sur les plans d'architecte. Il est accessible par la cage d'escalier et d'ascenseur du bâtiment, à droite en sortant de l'escalier, première porte à gauche dans le couloir de circulation. Il comprend un hall desservant un WC, un séjour/cuisine et un dégagement. Le dégagement distribue une buanderie, une salle de bains et deux chambres. Il bénéficie d'une loggia, à jouissance exclusive et privative, accessible depuis le séjour/cuisine et les deux chambres.

Et les quatre-vingt-douze / quatre millièmes (92 / 4000 èmes) de la propriété du volume un et des parties communes générales.

Lot numéro trente-cinq (35) :

Au troisième étage du bâtiment B, un appartement de type 4, numéroté B303, sur les plans d'architecte. Il est accessible par la cage d'escalier et d'ascenseur du bâtiment, à droite en sortant de l'escalier, deuxième porte à gauche dans le couloir de circulation. Il comprend un hall ouvert sur un séjour avec cuisine et cellier, et un dégagement. Le dégagement distribue deux chambres, une salle de bains et un WC. Le séjour donne accès à une chambre avec salle d'eau attenante. Il bénéficie d'une loggia, à jouissance exclusive et privative, accessible depuis le séjour.

Et les cent trente et un / quatre millièmes (131 / 4000 èmes) de la propriété du volume un et des parties communes générales.

Lot numéro trente-six (36) :

Au troisième étage du bâtiment B, un appartement de type 3, numéroté B304, sur les plans d'architecte. Il est accessible par la cage d'escalier et d'ascenseur du bâtiment, à droite en sortant de l'escalier, porte du fond face dans le couloir de circulation. Il comprend une entrée ouverte sur un séjour avec cuisine, un WC et un dégagement. Le dégagement distribue une salle de bains et deux chambres. Il bénéficie d'un balcon, à jouissance exclusive et privative, accessible depuis le séjour.

Et les soixante-dix-huit / quatre millièmes (78 / 4000 èmes) de la propriété du volume un et des parties communes générales.

Lot numéro trente-sept (37) :

Au quatrième étage du bâtiment B, un appartement de type 3, numéroté B401 sur les plans d'architecte. Il est accessible par la cage d'escalier et d'ascenseur du bâtiment, à gauche en sortant de l'escalier, porte du fond face dans le couloir de circulation. Il comprend un hall desservant une salle de bains, une chambre, un séjour avec cuisine, une suite parentale avec dressing attenante, et un WC. Il bénéficie d'une terrasse, avec jardinières, à jouissance exclusive et privative, accessible depuis le séjour, la chambre et la suite parentale. La terrasse comprend un placard bas climatisation.

Et les cent seize /quatre millièmes (116 /4000 èmes) de la propriété du volume un et des parties communes générales.

Lot numéro trente-huit (38) :

Au quatrième étage du bâtiment B, un appartement de type 5, numéroté B402 sur les plans d'architecte. Il est accessible par la cage d'escalier et d'ascenseur du bâtiment, à droite en sortant de l'escalier, porte à gauche dans le couloir de circulation. Il comprend un hall desservant un WC, une buanderie, un séjour avec cuisine, et un dégagement. Le dégagement distribue deux chambres dont une avec salle d'eau et WC attenant. Le séjour donne accès à un dégagement desservant deux chambres et une salle de bains. Il bénéficie d'une terrasse, avec jardinières, à jouissance exclusive et privative, accessible depuis le séjour, la cuisine et les quatre chambres. La terrasse comprend un local climatisation. Il est précisé que la dalle sera renforcée sur la terrasse de ce logement pour une surcharge maximale autorisée 2,50 m * 2,50 m - surcharge admissible 800kg/m².

Et les cent soixante-seize /quatre millièmes (176 /4000 èmes) de la propriété du volume un et des parties communes générales.

EN CE QUI CONCERNE LE PREMIER SOUS-SOL

Lot numéro trente-neuf (39) :

Au premier sous-sol, un garage, avec portail motorisé, accessible aux personnes à mobilité réduite numéroté 1, sur les plans d'architecte. Son accès est réalisé par la voie de circulation véhicules. Il est desservi par les deux cages d'escaliers et d'ascenseurs des bâtiments A et B.

Et les huit /quatre millièmes (8 /4000 èmes) de la propriété du volume un et des parties communes générales.

Lot numéro quarante (40) :

Au premier sous-sol, un garage, avec portail motorisé, numéroté 2, sur les plans d'architecte. Son accès est réalisé par la voie de circulation véhicules. Il est desservi par les deux cages d'escaliers et d'ascenseurs des bâtiments A et B.

Et les sept /quatre millièmes (7 /4000 èmes) de la propriété du volume un et des parties communes générales.

Lot numéro quarante et un (41) :

Au premier sous-sol, un garage, avec portail motorisé, numéroté 3, sur les plans d'architecte. Son accès est réalisé par la voie de circulation véhicules. Il est desservi par les deux cages d'escaliers et d'ascenseurs des bâtiments A et B.

Et les sept /quatre millièmes (7 /4000 èmes) de la propriété du volume un et des parties communes générales.

Lot numéro quarante-deux (42) :

Au premier sous-sol, un garage, avec portail motorisé, numéroté 4, sur les plans d'architecte. Son accès est réalisé par la voie de circulation véhicules. Il est desservi par les deux cages d'escaliers et d'ascenseurs des bâtiments A et B.

Et les six /quatre millièmes (6 /4000 èmes) de la propriété du volume un et des parties communes générales.

Lot numéro quarante-trois (43) :

Au premier sous-sol, un emplacement de stationnement numéroté 5, sur les plans d'architecte. Son accès est réalisé par la voie de circulation véhicules. Il est desservi par les deux cages d'escaliers et d'ascenseurs des bâtiments A et B.

Et les quatre /quatre millièmes (4 /4000 èmes) de la propriété du volume un et des parties communes générales.

Lot numéro quarante-quatre (44) :

Au premier sous-sol, un emplacement de stationnement numéroté 6, sur les plans d'architecte. Son accès est réalisé par la voie de circulation véhicules. Il est desservi par les deux cages d'escaliers et d'ascenseurs des bâtiments A et B.

Et les quatre /quatre millièmes (4 /4000 èmes) de la propriété du volume un et des parties communes générales.

Lot numéro quarante-cinq (45) :

Au premier sous-sol, un garage, avec portail motorisé, numéroté 7, sur les plans d'architecte. Son accès est réalisé par la voie de circulation véhicules. Il est desservi par les deux cages d'escaliers et d'ascenseurs des bâtiments A et B.

Et les six /quatre millièmes (6 /4000 èmes) de la propriété du volume un et des parties communes générales.

Lot numéro quarante-six (46) :

Au premier sous-sol, un garage, avec portail motorisé, numéroté 8, sur les plans d'architecte. Son accès est réalisé par la voie de circulation véhicules. Il est desservi par les deux cages d'escaliers et d'ascenseurs des bâtiments A et B.

Et les six /quatre millièmes (6 /4000 èmes) de la propriété du volume un et des parties communes générales.

Lot numéro quarante-sept (47) :

Au premier sous-sol, un garage, avec portail motorisé, numéroté 9, sur les plans d'architecte. Son accès est réalisé par la voie de circulation véhicules. Il est desservi par les deux cages d'escaliers et d'ascenseurs des bâtiments A et B.

Et les six /quatre millièmes (6 /4000 èmes) de la propriété du volume un et des parties communes générales.

Lot numéro quarante-huit (48) :

Au premier sous-sol, un garage, avec portail motorisé, numéroté 10, sur les plans d'architecte. Son accès est réalisé par la voie de circulation véhicules. Il est desservi par les deux cages d'escaliers et d'ascenseurs des bâtiments A et B.

Et les six /quatre millièmes (6 /4000 èmes) de la propriété du volume un et des parties communes générales.

Lot numéro quarante-neuf (49) :

Au premier sous-sol, un garage, avec portail motorisé, accessible aux personnes à mobilité réduite numéroté 11, sur les plans d'architecte. Son accès est réalisé par la voie de circulation véhicules. Il est desservi par les deux cages d'escaliers et d'ascenseurs des bâtiments A et B.

Et les sept /quatre millièmes (7 /4000 èmes) de la propriété du volume un et des parties communes générales.

Lot numéro cinquante (50) :

Au premier sous-sol, un garage, avec portail motorisé, numéroté 12, sur les plans d'architecte. Son accès est réalisé par la voie de circulation véhicules. Il est desservi par les deux cages d'escaliers et d'ascenseurs des bâtiments A et B.

Et les six /quatre millièmes (6 /4000 èmes) de la propriété du volume un et des parties communes générales.

Lot numéro cinquante et un (51) :

Au premier sous-sol, un garage, avec portail motorisé, numéroté 13, sur les plans d'architecte. Son accès est réalisé par la voie de circulation véhicules. Il est desservi par les deux cages d'escaliers et d'ascenseurs des bâtiments A et B.

Et les six /quatre millièmes (6 /4000 èmes) de la propriété du volume un et des parties communes générales.

Lot numéro cinquante-deux (52) :

Au premier sous-sol, un garage, avec portail motorisé, numéroté 14, sur les plans d'architecte. Son accès est réalisé par la voie de circulation véhicules. Il est desservi par les deux cages d'escaliers et d'ascenseurs des bâtiments A et B.

Et les six /quatre millièmes (6 /4000 èmes) de la propriété du volume un et des parties communes générales.

Lot numéro cinquante-trois (53) :

Au premier sous-sol, un garage, avec portail motorisé, numéroté 15, sur les plans d'architecte. Son accès est réalisé par la voie de circulation véhicules. Il est desservi par les deux cages d'escaliers et d'ascenseurs des bâtiments A et B.

Et les six /quatre millièmes (6 /4000 èmes) de la propriété du volume un et des parties communes générales.

Lot numéro cinquante-quatre (54) :

Au premier sous-sol, un garage, avec portail motorisé, numéroté 16, sur les plans d'architecte. Son accès est réalisé par la voie de circulation véhicules. Il est desservi par les deux cages d'escaliers et d'ascenseurs des bâtiments A et B.

Et les six /quatre millièmes (6 /4000 èmes) de la propriété du volume un et des parties communes générales.

Lot numéro cinquante-cinq (55) :

Au premier sous-sol, un garage, avec portail motorisé, numéroté 17, sur les plans d'architecte. Son accès est réalisé par la voie de circulation véhicules. Il est desservi par les deux cages d'escaliers et d'ascenseurs des bâtiments A et B.

Et les six /quatre millièmes (6 /4000 èmes) de la propriété du volume un et des parties communes générales.

Lot numéro cinquante-six (56) :

Au premier sous-sol, un garage, avec portail motorisé, numéroté 18, sur les plans d'architecte. Son accès est réalisé par la voie de circulation véhicules. Il est desservi par les deux cages d'escaliers et d'ascenseurs des bâtiments A et B.

Et les six /quatre millièmes (6 /4000 èmes) de la propriété du volume un et des parties communes générales.

Lot numéro cinquante-sept (57) :

Au premier sous-sol, un garage, avec portail motorisé, numéroté 19, sur les plans d'architecte. Son accès est réalisé par la voie de circulation véhicules. Il est desservi par les deux cages d'escaliers et d'ascenseurs des bâtiments A et B.

Et les six /quatre millièmes (6 /4000 èmes) de la propriété du volume un et des parties communes générales.

Lot numéro cinquante-huit (58) :

Au premier sous-sol, un garage, avec portail motorisé, numéroté 20, sur les plans d'architecte. Son accès est réalisé par la voie de circulation véhicules. Il est desservi par les deux cages d'escaliers et d'ascenseurs des bâtiments A et B.

Et les six /quatre millièmes (6 /4000 èmes) de la propriété du volume un et des parties communes générales.

Lot numéro cinquante-neuf (59) :

Au premier sous-sol, un garage, avec portail motorisé, numéroté 21, sur les plans d'architecte. Son accès est réalisé par la voie de circulation véhicules. Il est desservi par les deux cages d'escaliers et d'ascenseurs des bâtiments A et B.

Et les six /quatre millièmes (6 /4000 èmes) de la propriété du volume un et des parties communes générales.

Lot numéro soixante (60) :

Au premier sous-sol, un garage, avec portail motorisé, numéroté 22, sur les plans d'architecte. Son accès est réalisé par la voie de circulation véhicules. Il est desservi par les deux cages d'escaliers et d'ascenseurs des bâtiments A et B.

Et les six /quatre millièmes (6 /4000 èmes) de la propriété du volume un et des parties communes générales.

Lot numéro soixante et un (61) :

Au premier sous-sol, un garage, avec portail motorisé, numéroté 23, sur les plans d'architecte. Son accès est réalisé par la voie de circulation véhicules. Il est desservi par les deux cages d'escaliers et d'ascenseurs des bâtiments A et B.

Et les sept /quatre millièmes (7 /4000 èmes) de la propriété du volume un et des parties communes générales.

Lot numéro soixante-deux (62) :

Au premier sous-sol, un garage, avec portail motorisé, numéroté 24, sur les plans d'architecte. Son accès est réalisé par la voie de circulation véhicules. Il est desservi par les deux cages d'escaliers et d'ascenseurs des bâtiments A et B.

Et les sept /quatre millièmes (7 /4000 èmes) de la propriété du volume un et des parties communes générales.

Lot numéro soixante-trois (63) :

Au premier sous-sol, un garage, avec portail motorisé, numéroté 25, sur les plans d'architecte. Son accès est réalisé par la voie de circulation véhicules. Il est desservi par les deux cages d'escaliers et d'ascenseurs des bâtiments A et B.

Et les six /quatre millièmes (6 /4000 èmes) de la propriété du volume un et des parties communes générales.

Lot numéro soixante-quatre (64) :

Au premier sous-sol, un garage, avec portail motorisé, numéroté 26, sur les plans d'architecte. Son accès est réalisé par la voie de circulation véhicules. Il est desservi par les deux cages d'escaliers et d'ascenseurs des bâtiments A et B.

Et les six /quatre millièmes (6 /4000 èmes) de la propriété du volume un et des parties communes générales.

Lot numéro soixante-cinq (65) :

Au premier sous-sol, un garage, avec portail motorisé, accessible aux personnes à mobilité réduite numéroté 27, sur les plans d'architecte. Son accès est réalisé par la voie de circulation véhicules. Il est desservi par les deux cages d'escaliers et d'ascenseurs des bâtiments A et B.

Et les sept /quatre millièmes (7 /4000 èmes) de la propriété du volume un et des parties communes générales.

Lot numéro soixante-six (66) :

Au premier sous-sol, un garage, avec portail motorisé, numéroté 28, sur les plans d'architecte. Son accès est réalisé par la voie de circulation véhicules. Il est desservi par les deux cages d'escaliers et d'ascenseurs des bâtiments A et B.

Et les huit /quatre millièmes (8 /4000 èmes) de la propriété du volume un et des parties communes générales.

Lot numéro soixante-sept (67) :

Au premier sous-sol, un garage, avec portail motorisé, numéroté 29, sur les plans d'architecte. Son accès est réalisé par la voie de circulation véhicules. Il est desservi par les deux cages d'escaliers et d'ascenseurs des bâtiments A et B.

Et les huit /quatre millièmes (8 /4000 èmes) de la propriété du volume un et des parties communes générales.

Lot numéro soixante-huit (68) :

Au premier sous-sol, un garage, avec portail motorisé, numéroté 30, sur les plans d'architecte. Son accès est réalisé par la voie de circulation véhicules. Il est desservi par les deux cages d'escaliers et d'ascenseurs des bâtiments A et B.

Et les huit /quatre millièmes (8 /4000 èmes) de la propriété du volume un et des parties communes générales.

Lot numéro soixante-neuf (69) :

Au premier sous-sol, un garage, avec portail motorisé, numéroté 31, sur les plans d'architecte. Son accès est réalisé par la voie de circulation véhicules. Il est desservi par les deux cages d'escaliers et d'ascenseurs des bâtiments A et B.

Et les sept /quatre millièmes (7 /4000 èmes) de la propriété du volume un et des parties communes générales.

Lot numéro soixante-dix (70) :

Au premier sous-sol, un garage, avec portail motorisé, numéroté 32, sur les plans d'architecte. Son accès est réalisé par la voie de circulation véhicules. Il est desservi par les deux cages d'escaliers et d'ascenseurs des bâtiments A et B.

Et les six /quatre millièmes (6 /4000 èmes) de la propriété du volume un et des parties communes générales.

Lot numéro soixante et onze (71) :

Au premier sous-sol, un garage, avec portail motorisé, numéroté 33, sur les plans d'architecte. Son accès est réalisé par la voie de circulation véhicules. Il est desservi par les deux cages d'escaliers et d'ascenseurs des bâtiments A et B.

Et les sept /quatre millièmes (7 /4000 èmes) de la propriété du volume un et des parties communes générales.

Lot numéro soixante-douze (72) :

Au premier sous-sol, un garage, avec portail motorisé, numéroté 34, sur les plans d'architecte. Son accès est réalisé par la voie de circulation véhicules. Il est desservi par les deux cages d'escaliers et d'ascenseurs des bâtiments A et B.

Et les sept /quatre millièmes (7 /4000 èmes) de la propriété du volume un et des parties communes générales.

Lot numéro soixante-treize (73) :

Au premier sous-sol, un garage, avec portail motorisé, numéroté 35, sur les plans d'architecte. Son accès est réalisé par la voie de circulation véhicules. Il est desservi par les deux cages d'escaliers et d'ascenseurs des bâtiments A et B.

Et les huit /quatre millièmes (8 /4000 èmes) de la propriété du volume un et des parties communes générales.

EN CE QUI CONCERNE LE DEUXIEME SOUS-SOL**Lot numéro soixante-quatorze (74) :**

Au deuxième sous-sol, un garage, avec portail motorisé, accessible aux personnes à mobilité réduite numéroté 36, sur les plans d'architecte. Son accès est réalisé par la voie de circulation véhicules. Il est desservi par les deux cages d'escaliers et d'ascenseurs des bâtiments A et B.

Et les neuf /quatre millièmes (9 /4000 èmes) de la propriété du volume un et des parties communes générales.

Lot numéro soixante-quinze (75) :

Au deuxième sous-sol, un garage, avec portail motorisé, accessible aux personnes à mobilité réduite numéroté 37, sur les plans d'architecte. Son accès est réalisé par la voie de circulation véhicules. Il est desservi par les deux cages d'escaliers et d'ascenseurs des bâtiments A et B.

Et les huit /quatre millièmes (8 /4000 èmes) de la propriété du volume un et des parties communes générales.

Lot numéro soixante-seize (76) :

Au deuxième sous-sol, un garage, avec portail motorisé, numéroté 38, sur les plans d'architecte. Son accès est réalisé par la voie de circulation véhicules. Il est desservi par les deux cages d'escaliers et d'ascenseurs des bâtiments A et B.

Et les six /quatre millièmes (6 /4000 èmes) de la propriété du volume un et des parties communes générales.

Lot numéro soixante-dix-sept (77) :

Au deuxième sous-sol, un garage, avec portail motorisé, numéroté 39, sur les plans d'architecte. Son accès est réalisé par la voie de circulation véhicules. Il est desservi par les deux cages d'escaliers et d'ascenseurs des bâtiments A et B.

Et les six /quatre millièmes (6 /4000 èmes) de la propriété du volume un et des parties communes générales.

Lot numéro soixante-dix-huit (78) :

Au deuxième sous-sol, un garage, avec portail motorisé, numéroté 40, sur les plans d'architecte. Son accès est réalisé par la voie de circulation véhicules. Il est desservi par les deux cages d'escaliers et d'ascenseurs des bâtiments A et B.

Et les six /quatre millièmes (6 /4000 èmes) de la propriété du volume un et des parties communes générales.

Lot numéro soixante-dix-neuf (79) :

Au deuxième sous-sol, un emplacement de stationnement numéroté 41, sur les plans d'architecte. Son accès est réalisé par la voie de circulation véhicules. Il est desservi par les deux cages d'escaliers et d'ascenseurs des bâtiments A et B.

Et les quatre /quatre millièmes (4 /4000 èmes) de la propriété du volume un et des parties communes générales.

Lot numéro quatre-vingts (80) :

Au deuxième sous-sol, un emplacement de stationnement numéroté 42, sur les plans d'architecte. Son accès est réalisé par la voie de circulation véhicules. Il est desservi par les deux cages d'escaliers et d'ascenseurs des bâtiments A et B.

Et les quatre /quatre millièmes (4 /4000 èmes) de la propriété du volume un et des parties communes générales.

Lot numéro quatre-vingt-un (81) :

Au deuxième sous-sol, un garage, avec portail motorisé, numéroté 43, sur les plans d'architecte. Son accès est réalisé par la voie de circulation véhicules. Il est desservi par les deux cages d'escaliers et d'ascenseurs des bâtiments A et B.

Et les six /quatre millièmes (6 /4000 èmes) de la propriété du volume un et des parties communes générales.

Lot numéro quatre-vingt-deux (82) :

Au deuxième sous-sol, un garage, avec portail motorisé, numéroté 44, sur les plans d'architecte. Son accès est réalisé par la voie de circulation véhicules. Il est desservi par les deux cages d'escaliers et d'ascenseurs des bâtiments A et B.

Et les six /quatre millièmes (6 /4000 èmes) de la propriété du volume un et des parties communes générales.

Lot numéro quatre-vingt-trois (83) :

Au deuxième sous-sol, un garage, avec portail motorisé, numéroté 45, sur les plans d'architecte. Son accès est réalisé par la voie de circulation véhicules. Il est desservi par les deux cages d'escaliers et d'ascenseurs des bâtiments A et B.

Et les six /quatre millièmes (6 /4000 èmes) de la propriété du volume un et des parties communes générales.

Lot numéro quatre-vingt-quatre (84) :

Au deuxième sous-sol, un garage, avec portail motorisé, numéroté 46, sur les plans d'architecte. Son accès est réalisé par la voie de circulation véhicules. Il est desservi par les deux cages d'escaliers et d'ascenseurs des bâtiments A et B.

Et les six /quatre millièmes (6 /4000 èmes) de la propriété du volume un et des parties communes générales.

Lot numéro quatre-vingt-cinq (85) :

Au deuxième sous-sol, un garage, avec portail motorisé, accessible aux personnes à mobilité réduite numéroté 49, sur les plans d'architecte. Son accès est réalisé par la voie de circulation véhicules. Il est desservi par les deux cages d'escaliers et d'ascenseurs des bâtiments A et B.

Et les six /quatre millièmes (6 /4000 èmes) de la propriété du volume un et des parties communes générales.

Lot numéro quatre-vingt-six (86) :

Au deuxième sous-sol, un garage numéroté 53, sur les plans d'architecte. Son accès est réalisé par la voie de circulation véhicules. Il est desservi par les deux cages d'escaliers et d'ascenseurs des bâtiments A et B.

Et les cinq /quatre millièmes (5 /4000 èmes) de la propriété du volume un et des parties communes générales.

Lot numéro quatre-vingt-sept (87) :

Au deuxième sous-sol, un garage numéroté 54, sur les plans d'architecte. Son accès est réalisé par la voie de circulation véhicules. Il est desservi par les deux cages d'escaliers et d'ascenseurs des bâtiments A et B.

Et les cinq /quatre millièmes (5 /4000 èmes) de la propriété du volume un et des parties communes générales.

Lot numéro quatre-vingt-huit (88) :

Au deuxième sous-sol, un garage numéroté 55, sur les plans d'architecte. Son accès est réalisé par la voie de circulation véhicules. Il est desservi par les deux cages d'escaliers et d'ascenseurs des bâtiments A et B.

Et les cinq /quatre millièmes (5 /4000 èmes) de la propriété du volume un et des parties communes générales.

Lot numéro quatre-vingt-neuf (89) :

Au deuxième sous-sol, un garage numéroté 56, sur les plans d'architecte. Son accès est réalisé par la voie de circulation véhicules. Il est desservi par les deux cages d'escaliers et d'ascenseurs des bâtiments A et B.

Et les six /quatre millièmes (6 /4000 èmes) de la propriété du volume un et des parties communes générales.

Lot numéro quatre-vingt-dix (90) :

Au deuxième sous-sol, un garage numéroté 57, sur les plans d'architecte. Son accès est réalisé par la voie de circulation véhicules. Il est desservi par les deux cages d'escaliers et d'ascenseurs des bâtiments A et B.

Et les cinq /quatre millièmes (5 /4000 èmes) de la propriété du volume un et des parties communes générales.

Lot numéro quatre-vingt-onze (91) :

Au deuxième sous-sol, un garage numéroté 58, sur les plans d'architecte. Son accès est réalisé par la voie de circulation véhicules. Il est desservi par les deux cages d'escaliers et d'ascenseurs des bâtiments A et B.

Et les cinq /quatre millièmes (5 /4000 èmes) de la propriété du volume un et des parties communes générales.

Lot numéro quatre-vingt-douze (92) :

Au deuxième sous-sol, un garage, avec portail motorisé, numéroté 59, sur les plans d'architecte. Son accès est réalisé par la voie de circulation véhicules. Il est desservi par les deux cages d'escaliers et d'ascenseurs des bâtiments A et B.

Et les cinq /quatre millièmes (5 /4000 èmes) de la propriété du volume un et des parties communes générales.

Lot numéro quatre-vingt-treize (93) :

Au deuxième sous-sol, un garage, avec portail motorisé, numéroté 60, sur les plans d'architecte. Son accès est réalisé par la voie de circulation véhicules. Il est desservi par les deux cages d'escaliers et d'ascenseurs des bâtiments A et B.

Et les cinq /quatre millièmes (5 /4000 èmes) de la propriété du volume un et des parties communes générales.

Lot numéro quatre-vingt-quatorze (94) :

Au deuxième sous-sol, un garage, avec portail motorisé, numéroté 61, sur les plans d'architecte. Son accès est réalisé par la voie de circulation véhicules. Il est desservi par les deux cages d'escaliers et d'ascenseurs des bâtiments A et B.

Et les sept /quatre millièmes (7 /4000 èmes) de la propriété du volume un et des parties communes générales.

Lot numéro quatre-vingt-quinze (95) :

Au deuxième sous-sol, un garage, avec portail motorisé, numéroté 62, sur les plans d'architecte. Son accès est réalisé par la voie de circulation véhicules. Il est desservi par les deux cages d'escaliers et d'ascenseurs des bâtiments A et B.

Et les six /quatre millièmes (6 /4000 èmes) de la propriété du volume un et des parties communes générales.

Lot numéro quatre-vingt-seize (96) :

Au deuxième sous-sol, un garage, avec portail motorisé, numéroté 63, sur les plans d'architecte. Son accès est réalisé par la voie de circulation véhicules. Il est desservi par les deux cages d'escaliers et d'ascenseurs des bâtiments A et B.

Et les cinq /quatre millièmes (5 /4000 èmes) de la propriété du volume un et des parties communes générales.

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

Au deuxième sous-sol, un garage, avec portail motorisé, numéroté 64, sur les plans d'architecte. Son accès est réalisé par la voie de circulation véhicules. Il est desservi par les deux cages d'escaliers et d'ascenseurs des bâtiments A et B.

Et les cinq /quatre millièmes (5 /4000 èmes) de la propriété du volume un et des parties communes générales.

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

Au deuxième sous-sol, un garage, avec portail motorisé, accessible aux personnes à mobilité réduite numéroté 65, sur les plans d'architecte. Son accès est réalisé par la voie de circulation véhicules. Il est desservi par les deux cages d'escaliers et d'ascenseurs des bâtiments A et B.

Et les six /quatre millièmes (6 /4000 èmes) de la propriété du volume un et des parties communes générales.

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

Au deuxième sous-sol, un garage, avec portail motorisé, numéroté 66, sur les plans d'architecte. Son accès est réalisé par la voie de circulation véhicules. Il est desservi par les deux cages d'escaliers et d'ascenseurs des bâtiments A et B.

Et les sept /quatre millièmes (7 /4000 èmes) de la propriété du volume un et des parties communes générales.

Lot numéro cent (100) :

Au deuxième sous-sol, un garage, avec portail motorisé, numéroté 67, sur les plans d'architecte. Son accès est réalisé par la voie de circulation véhicules. Il est desservi par les deux cages d'escaliers et d'ascenseurs des bâtiments A et B.

Et les sept /quatre millièmes (7 /4000 èmes) de la propriété du volume un et des parties communes générales.

Lot numéro cent un (101) :

Au deuxième sous-sol, un garage, avec portail motorisé, numéroté 68, sur les plans d'architecte. Son accès est réalisé par la voie de circulation véhicules. Il est desservi par les deux cages d'escaliers et d'ascenseurs des bâtiments A et B.

Et les sept /quatre millièmes (7 /4000 èmes) de la propriété du volume un et des parties communes générales.

Lot numéro cent deux (102) :

Au deuxième sous-sol, un garage, avec portail motorisé, numéroté 69, sur les plans d'architecte. Son accès est réalisé par la voie de circulation véhicules. Il est desservi par les deux cages d'escaliers et d'ascenseurs des bâtiments A et B.

Et les six /quatre millièmes (6 /4000 èmes) de la propriété du volume un et des parties communes générales.

Lot numéro cent trois (103) :

Au deuxième sous-sol, un garage, avec portail motorisé, numéroté 70, sur les plans d'architecte. Son accès est réalisé par la voie de circulation véhicules. Il est desservi par les deux cages d'escaliers et d'ascenseurs des bâtiments A et B.

Et les six /quatre millièmes (6 /4000 èmes) de la propriété du volume un et des parties communes générales.

Lot numéro cent quatre (104) :

Au deuxième sous-sol, un garage, avec portail motorisé, numéroté 71, sur les plans d'architecte. Son accès est réalisé par la voie de circulation véhicules. Il est desservi par les deux cages d'escaliers et d'ascenseurs des bâtiments A et B.

Et les six /quatre millièmes (6 /4000 èmes) de la propriété du volume un et des parties communes générales.

Lot numéro cent cinq (105) :

Au deuxième sous-sol, un garage, avec portail motorisé, numéroté 72, sur les plans d'architecte. Son accès est réalisé par la voie de circulation véhicules. Il est desservi par les deux cages d'escaliers et d'ascenseurs des bâtiments A et B.

Et les six /quatre millièmes (6 /4000 èmes) de la propriété du volume un et des parties communes générales.

EFFET RELATIF

Tous les lots ont la ou les mêmes origines ci-après relatées.

Acquisition suivant acte reçu par Maître Denis SICARD, notaire à CRAPONNE le 22 janvier 2021 en cours de publication au service de la publicité foncière de LYON 5°,

II-RESUME DE L'ETAT DESCRIPTIF

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

TABLEAU DES TANTIEMES GENERAUX

N° lot	Bât.	Cage.	Niveau	Désignation du lot	Tantièmes de parties communes Générales En 4.000°
1	A	Unique	1er étage	Appartement T3 n°A101	76
2	A	Unique	1er étage	Appartement T4 n°A102	92
3	A	Unique	1er étage	Appartement T3 n°A103	75
4	A	Unique	1er étage	Appartement T2 n°A104	48

N° lot	Bât.	Cage.	Niveau	Désignation du lot	Tantièmes de parties communes Générales En 4.000°
5	A	Unique	1er étage	Appartement T4 n°A105	96
6	A	Unique	1er étage	Appartement T3 n°A106	72
7	A	Unique	1er étage	Appartement T2 n°A107	49
8	A	Unique	2ème étage	Appartement T3 n°A201	80
9	A	Unique	2ème étage	Appartement T4 n°A202	97
10	A	Unique	2ème étage	Appartement T3 n°A203	79
11	A	Unique	2ème étage	Appartement T2 n°A204	51
12	A	Unique	2ème étage	Appartement T4 n°A205	101
13	A	Unique	2ème étage	Appartement T3 n°A206	76
14	A	Unique	2ème étage	Appartement T2 n°A207	51
15	A	Unique	3ème étage	Appartement T3 n°A301	84
16	A	Unique	3ème étage	Appartement T4 n°A302	102
17	A	Unique	3ème étage	Appartement T3 n°A303	83
18	A	Unique	3ème étage	Appartement T2 n°A304	53
19	A	Unique	3ème étage	Appartement T4 n°A305	106
20	A	Unique	3ème étage	Appartement T3 n°A306	79
21	A	Unique	3ème étage	Appartement T2 n°A307	54
22	A	Unique	4ème étage	Appartement T4 n°A401	160
23	A	Unique	4ème étage	Appartement T5 n°A402	197
24	B	Unique	1er étage	Appartement T4 n°B101	106
25	B	Unique	1er étage	Appartement T3 n°B102	71
26	B	Unique	1er étage	Appartement T2 n°B103	52
27	B	Unique	1er étage	Appartement T4 n°B104	119
28	B	Unique	1er étage	Appartement T3 n°B105	71
29	B	Unique	2ème étage	Appartement T5 n°B201	161
30	B	Unique	2ème étage	Appartement T3 n°B202	87
31	B	Unique	2ème étage	Appartement T4 n°B203	124
32	B	Unique	2ème étage	Appartement T3 n°B204	74
33	B	Unique	3ème étage	Appartement T5 n°B301	168
34	B	Unique	3ème étage	Appartement T3 n°B302	92
35	B	Unique	3ème étage	Appartement T4 n°B303	131
36	B	Unique	3ème étage	Appartement T3 n°B304	78
37	B	Unique	4ème étage	Appartement T3 n°B401	116
38	B	Unique	4ème étage	Appartement T5 n°B402	176
39	-	A & B	sous-sol-1	Garage PMR n°01	8
40	-	A & B	sous-sol-1	Garage n°02	7
41	-	A & B	sous-sol-1	Garage n°03	7

N° lot	Bât.	Cage.	Niveau	Désignation du lot	Tantièmes de parties communes Générales En 4.000°
42	-	A & B	sous-sol-1	Garage n°04	6
43	-	A & B	sous-sol-1	Emplacement de stationnement n°5	4
44	-	A & B	sous-sol-1	Emplacement de stationnement n°6	4
45	-	A & B	sous-sol-1	Garage n°7	6
46	-	A & B	sous-sol-1	Garage n°8	6
47	-	A & B	sous-sol-1	Garage n°9	6
48	-	A & B	sous-sol-1	Garage n°10	6
49	-	A & B	sous-sol-1	Garage PMR n°11	7
50	-	A & B	sous-sol-1	Garage n°12	6
51	-	A & B	sous-sol-1	Garage n°13	6
52	-	A & B	sous-sol-1	Garage n°14	6
53	-	A & B	sous-sol-1	Garage n°15	6
54	-	A & B	sous-sol-1	Garage n°16	6
55	-	A & B	sous-sol-1	Garage n°17	6
56	-	A & B	sous-sol-1	Garage n°18	6
57	-	A & B	sous-sol-1	Garage n°19	6
58	-	A & B	sous-sol-1	Garage n°20	6
59	-	A & B	sous-sol-1	Garage n°21	6
60	-	A & B	sous-sol-1	Garage n°22	6
61	-	A & B	sous-sol-1	Garage n°23	7
62	-	A & B	sous-sol-1	Garage n°24	7
63	-	A & B	sous-sol-1	Garage n°25	6
64	-	A & B	sous-sol-1	Garage n°26	6
65	-	A & B	sous-sol-1	Garage PMR n°27	7
66	-	A & B	sous-sol-1	Garage n°28	8
67	-	A & B	sous-sol-1	Garage n°29	8
68	-	A & B	sous-sol-1	Garage n°30	8
69	-	A & B	sous-sol-1	Garage n°31	7
70	-	A & B	sous-sol-1	Garage n°32	6
71	-	A & B	sous-sol-1	Garage n°33	7
72	-	A & B	sous-sol-1	Garage n°34	7
73	-	A & B	sous-sol-1	Garage n°35	8
74	-	A & B	sous-sol-2	Garage PMR n°36	9
75	-	A & B	sous-sol-2	Garage PMR n°37	8
76	-	A & B	sous-sol-2	Garage n°38	6
77	-	A & B	sous-sol-2	Garage n°39	6
78	-	A & B	sous-sol-2	Garage n°40	6

N° lot	Bât.	Cage.	Niveau	Désignation du lot	Tantièmes de parties communes Générales En 4.000°
79	-	A & B	sous-sol-2	Emplacement de stationnement n°41	4
80	-	A & B	sous-sol-2	Emplacement de stationnement n°42	4
81	-	A & B	sous-sol-2	Garage n°43	6
82	-	A & B	sous-sol-2	Garage n°44	6
83	-	A & B	sous-sol-2	Garage n°45	6
84	-	A & B	sous-sol-2	Garage n°46	6
85	-	A & B	sous-sol-2	Garage PMR n°49	6
86	-	A & B	sous-sol-2	Garage n°53	5
87	-	A & B	sous-sol-2	Garage n°54	5
88	-	A & B	sous-sol-2	Garage n°55	5
89	-	A & B	sous-sol-2	Garage n°56	6
90	-	A & B	sous-sol-2	Garage n°57	5
91	-	A & B	sous-sol-2	Garage n°58	5
92	-	A & B	sous-sol-2	Garage n°59	5
93	-	A & B	sous-sol-2	Garage n°60	5
94	-	A & B	sous-sol-2	Garage n°61	7
95	-	A & B	sous-sol-2	Garage n°62	6
96	-	A & B	sous-sol-2	Garage n°63	5
97	-	A & B	sous-sol-2	Garage n°64	5
98	-	A & B	sous-sol-2	Garage PMR n°65	6
99	-	A & B	sous-sol-2	Garage n°66	7
100	-	A & B	sous-sol-2	Garage n°67	7
101	-	A & B	sous-sol-2	Garage n°68	7
102	-	A & B	sous-sol-2	Garage n°69	6
103	-	A & B	sous-sol-2	Garage n°70	6
104	-	A & B	sous-sol-2	Garage n°71	6
105	-	A & B	sous-sol-2	Garage n°72	6
TOTAL					4 000

III-TABLEAU RÉCAPITULATIF

Le tableau ci-dessus établi en application des dispositions du décret du 7 janvier 1959, sur la réforme de la publicité foncière résume la composition des lots faite ci-dessus, fixe les droits de chacun des copropriétaires, dans la propriété des parties communes générales à l'immeuble comprenant notamment la propriété du volume un (et tous droits y afférents) dans lequel l'immeuble est en cours d'édification.

Les droits sont exprimés 4.000 èmes pour la propriété du volume 1 dans lequel se développe la présente copropriété et des parties communes générales à l'immeuble.

Observation :

La présente division et la répartition des quote-part de copropriété qui en est la conséquence ont été établies sur les données du dossier de construction énoncé compte tenu du permis de construire du 1^{er} Juillet 2020 sus-visé et des plans ci-annexés.

Si pour une cause quelconque, ces données venaient à être modifiées, notamment en ce qui concerne la surface ou la consistance de certains lots, l'affectation des quote-part de copropriété et la répartition des charges correspondantes seraient modifiées en fonction des nouveaux plans définitivement adoptés.

Toutefois, toute variation inférieure à cinq pour cent pour un même lot, sera considérée comme négligeable et ne donnera pas lieu à rectification.

Application de la loi «Solidarité et renouvellement urbain»

Aux termes des dispositions du dernier alinéa de l'article 10 modifié, de la loi du 10 Juillet 1965 créé en application des dispositions de la loi du 13 Décembre 2000, tout règlement de copropriété publié à compter du 31 Décembre 2002 devra indiquer les éléments pris en considération et la méthode de calcul permettant de fixer les quote parts de parties communes et la répartition des charges.

Il est ici précisé que l'ensemble des calculs des charges concernant cet immeuble ont été réalisés par le cabinet OPERANDI Géomètre-Expert ci-dessus nommé.

Une copie intégrale de ce rapport en date du 5 Janvier 2021, l'état descriptif de division et les plans correspondants à cet état descriptif de division établi par ledit Cabinet demeurera ci-annexée.

La méthode de calcul permettant de fixer les quote-parts de parties communes et la répartition des charges est ci-après retranscrite :

Méthodes de calculs

A - Contexte législatif

Aux termes de l'article 43 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 :

« Toutes clauses contraires aux dispositions des articles 1er, 1-1, 4, 6 à 37, 41-1 à 42-1 et 46 et celles du décret prises pour leur application sont réputées non écrites. Lorsque le juge, en application de l'alinéa premier du présent article, répute non écrite une clause relative à la répartition des charges, il procède à leur nouvelle répartition. Cette nouvelle répartition prend effet au premier jour de l'exercice comptable suivant la date à laquelle la décision est devenue définitive. »

L'article 10 de la même loi définit les charges des services collectifs et des éléments d'équipement commun ainsi que les charges communes générales ou spéciales, puis rappelle la nécessité d'explicitier la méthode de calcul employée :

« Les copropriétaires sont tenus de participer aux charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement commun en fonction de l'utilité objective que ces services

et éléments présentent à l'égard de chaque lot, dès lors que ces charges ne sont pas individualisées.

Ils sont tenus de participer aux charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes, générales et spéciales, et de verser au fonds de travaux mentionné à l'article 14-2 la cotisation prévue au même article, proportionnellement aux valeurs relatives des parties privatives comprises dans leurs lots, telles que ces valeurs résultent des dispositions de l'article 5.

Le règlement de copropriété fixe la quote-part afférente à chaque lot dans chacune des catégories de charges et indique les éléments pris en considération ainsi que la méthode de calcul ayant permis de fixer les quotes-parts de parties communes et la répartition des charges.

Lorsque le règlement de copropriété met à la seule charge de certains copropriétaires les dépenses d'entretien et de fonctionnement entraînées par certains services collectifs ou éléments d'équipements, il peut prévoir que ces copropriétaires prennent seuls part au vote sur les décisions qui concernent ces dépenses. Chacun d'eux dispose d'un nombre de voix proportionnel à sa participation auxdites dépenses »

L'article 5 dont les critères sont impérativement pris en compte dans la détermination des quotes-parts de charges communes générales ou spéciales précise :

« Dans le silence ou la contradiction des titres, la quote-part des parties communes, tant générales que spéciales, afférente à chaque lot est proportionnelle à la valeur relative de chaque partie privative par rapport à l'ensemble des valeurs desdites 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. »

Il est tenu compte dans ces calculs des parties communes à usage privatif défini à l'article 6-3, notamment pour les jardins, les terrasses, les balcons et les loggias :

Les parties communes à jouissance privative sont les parties communes affectées à l'usage ou à l'utilité exclusifs d'un lot. Elles appartiennent indivisément à tous les copropriétaires.

Le droit de jouissance privative est nécessairement accessoire au lot de copropriété auquel il est attaché. Il ne peut en aucun cas constituer la partie privative d'un lot.

Le règlement de copropriété précise, le cas échéant, les charges que le titulaire de ce droit de jouissance privative supporte.

B - Charges communes générales et spéciales

Textes de références

Les quotes-parts des charges communes générales et spéciales sont définies conformément aux dispositions de l'article 10 de la Loi du 10 juillet 1965, soit en application des dispositions de l'article 5 de la loi du 10 juillet 1965.

Les quotes-parts des parties communes générales et spéciales sont déterminées conformément aux dispositions de l'article 5 de la Loi du 10 juillet 1965 assurant une équivalence entre charges et propriété.

Trois critères sont ainsi retenus : Superficie, Consistance et Situation.

Dans le calcul de quotes-parts de copropriété générales et spéciales et des tantièmes de charges correspondantes – qui leur sont identiques –, il est tenu compte des parties communes à usage privatif aux lots en bénéficiant, notamment pour les jardins, les terrasses, les balcons et les loggias.

Critère de superficie

Les superficies retenues pour la détermination des quotes-parts de parties communes générales et spéciales sont les superficies privatives et annexes pour les logements et les superficies utiles pour les garages, les caves et les greniers.

Critère de consistance du lot

La consistance du lot comprend deux facteurs, sa hauteur et sa nature :

b1: Hauteur sous plafond	b2 : Nature
Hauteur des lots principaux homogène, coefficient non pris en compte	1,00 pour les logements
	0,40 pour les garages
	0,15 pour les superficie annexes des garages au-delà de 12,50 m ²
	0,30 pour les emplacements de stationnement simples
	0,05 pour les superficie annexes

	des emplacements de stationnement au-delà de 12,50 m ² 0,20 pour les terrasses par tranche de 0 à 25m ² 0,10 pour les terrasses par tranche de 25m ² à au-delà 0,20 pour les, balcons et loggias 0,20 pour les locaux climatisation
--	--

Critère de situation du lot

La situation du lot comprend deux facteurs, son niveau et son exposition :

c1 : Niveau	c2 : Exposition, Eclaircissement
0,95 1 ^{er} étage	de 0,98 à 1,03
1,00 2 ^e étage	
1,05 3 ^e étage	
1,08 4 ^e étage	
1,00 Sous-sol-1	
0,95 Sous-sol-2	

Formule employée

Superficie pondérée = Superficie privative et/ou utiles x b1 x b2 x c1 x c2

C - Charges relatives aux services collectifs et éléments d'équipements communs - généralités**Texte de référence**

Les quotes-parts des charges relatives aux services collectifs et éléments d'équipements communs sont déterminées conformément aux dispositions de l'article 10 de la Loi du 10 juillet 1965 :

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

Aussi, l'utilité reste à définir en fonction de la charge considérée.

D - Charges d'équipements « Ascenseurs »**Utilité**

L'utilité est définie par les critères suivants : Superficie, Fréquence d'utilisation et Situation (niveau).

Critère de superficie

Les superficies retenues pour la détermination des quotes-parts des charges d'équipements « Ascenseur » sont les superficies privatives hors annexes pour les logements et les superficies utiles pour les places de stationnement.

La superficie moyenne des places de stationnement a été retenue afin de déterminer des quotes-parts de charges d'ascenseur identiques pour toutes les places de stationnement d'un même niveau de sous-sol.

Critère de fréquence d'utilisation

1,00 pour les logements des étages
0,33 pour les places de stationnement et garages simples

Pour les lots desservis par plusieurs ascenseurs, la fréquence d'utilisation d'un équipement est divisée par le nombre total de desserte dudit lot.

Critère de situation (niveau)

Le critère de situation se limite au seul sous-critère de niveau :

1,00 pour le sous-sol-1
1,17 pour le sous-sol-2
1,00 pour les logements du 1 ^{er} étage
1,17 pour les logements du 2 ^e étage
1,33 pour les logements du 3 ^e étage

1,48 pour les logements du 4 ^e étage

Formule employée :

Superficie pondérée = Superficie privative et/ou utiles x fréquence x niveau

E - Charges d'équipements « Eau froide »**Utilité**

L'utilité est définie par un seul critère, à savoir : la surface privative, hors annexes.

F - Charges d'équipements « 3 CEP »**Utilité**

L'utilité est identique pour tous les lots principaux desservis, indépendamment de leurs composants intrinsèque (superficie et situation).

Formule employée

La répartition est faite à part virile entre les lots concernés.

Les logements A401, A402, B401 et B402 sont équipés d'un système par pompe à chaleur triple service (production chaleur, rafraîchissement, eau chaude sanitaire qui alimente une unité de traitement d'air en faux plafond. L'air chaud/froid est soufflé via des gaines).

G - Charges de nettoyage hall, et couloirs de circulations des rez-de-chaussée des bâtiments A et B.

La répartition a été effectuée au prorata des superficies privatives des logements

Pour les garages situés aux sous-sols, nous avons calculé leur superficie moyenne répartie par moitié entre les deux halls A et B.

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

SECTION I - DEFINITION DES PARTIES COMMUNES

Constituent des parties communes, les parties de l'**IMMEUBLE** affectées à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires ou de plusieurs d'entre eux ; elles sont réparties différemment entre les copropriétaires, selon qu'elles font l'objet d'un usage commun à l'ensemble des copropriétaires ou qu'elles sont affectées à l'usage de certains d'entre eux d'après la situation des lots en cause ou l'utilité de divers éléments d'équipement et services collectifs.

Elles comprennent donc des "parties communes générales" dont la propriété indivise est répartie entre tous les lots de l'**IMMEUBLE**, et des "parties communes spéciales" dont la propriété indivise est répartie entre certains lots seulement.

Aux termes des dispositions du dernier alinéa de l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965 tout règlement de copropriété doit indiquer les éléments pris en considération et la méthode de calcul permettant de fixer les quotes-parts de parties communes et la répartition des charges.

I - Parties communes générales

Les parties communes générales sont celles qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif d'un copropriétaire déterminé. Elles appartiennent indivisément à l'ensemble des copropriétaires, chacun pour la quote-part de droits afférente à chaque lot, ainsi qu'il est indiqué dans l'état descriptif de division qui précède.

Les parties communes générales sont les parties de bâtiments et des terrains affectées à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires.

Les parties communes générales comprennent notamment, sans que cette énumération soit limitative et dans la mesure où l'**IMMEUBLE** est doté de tels équipements :

- la propriété du volume d'assiette de la présente copropriété, à savoir le VOLUME UN (1) de l'état descriptif de division en volumes établi sur la parcelle cadastrale section AP n° 274 ci-dessus visé avec les droits attachés audit volume 1 ainsi que les servitudes générales ou particulières profitant ou grevant ledit volume, tels que ces droits et servitudes sont définis aux termes de l'état descriptif de division en volumes, cahier des charges établis en vertu d'un acte reçu ce jour par le notaire soussigné, ci-dessus visé ;
- les fondations et l'ensemble du gros-œuvre de l'infrastructure, y compris son étanchéité ;
- le gros-œuvre (et son dispositif d'étanchéité) de la jardinière extérieure délimitant le jardin de l'équipement petite enfance (volume 2), de l'espace vert extérieur contemplatif dépendant du volume 1, la terre végétale et la végétation se trouvant dans cette jardinière,
- les conduites générales dont l'usage est commun à l'ensemble des copropriétaires jusqu'à leur séparation pour chaque bâtiment ;
- le compteur général d'eau spécifique au volume un, dont l'usage est commun à l'ensemble des copropriétaires des deux bâtiments s'il en existe et en général, ses accessoires et les conduites affectés à l'usage ou à l'utilité de l'ensemble des copropriétaires, y compris son emplacement ;
- les murs de clôture et les clôtures en mitoyenneté avec les parcelles voisines, et les clôtures de séparation entre espaces communs extérieurs , et sur rue s'il en existe;
- les systèmes d'évacuation des eaux de pluies; les pompes de relevages
- le bassin d'infiltration d'eau, situé au deuxième sous-sol, ainsi que sous la voie pompier au nord ;
- les espaces verts et de circulation en façade sur rue ainsi qu'en façade Est du bâtiment B desservant le local vélos attaché à son service ;
- la voie pompier, au Nord de la copropriété, et ses aménagements, massifs de plantations ;
- l'espace vert extérieur contemplatif aménagé à l'Est et au Sud du bâtiment, accessible depuis un portillon à l'est du bâtiment B
- le complexe de végétation recouvrant les toitures-terrasses inaccessibles couvrant le volume 2
- la place PMR numérotée 73, sur les plans d'architecte, située au deuxième sous-sol ;
- les places visiteurs numérotées 47, 48, 50, 51 et 52 situées au deuxième sous-sol ;
- la rampe d'accès et de sortie des véhicules depuis le sous-sol ;
- la porte motorisée du sous-sol, permettant l'accès aux places de stationnements et garages privés ou encore communs de la copropriété, et sa commande d'ouverture électrique
- le revêtement des voies de circulation du sous-sol, le marquage au sol des emplacements et la numérotation des garages ; le matériel de fléchage et de signalisation;
- les deux escaliers extérieurs desservant les deux niveaux de sous-sols ;
- les dégagements et sas des cages d'ascenseurs et d'escaliers des deux niveaux de sous-sols ;
- les ventilations, gaines (y compris leur gros-œuvre) et leurs émergences (édicule et grilles d'aération) propres au parc de stationnement ;
- les siphons de sol, regards, caniveaux et canalisations propres au parc de stationnements ;

- le bac de décantation (séparateur hydrocarbures), la fosse et la pompe de relevage du sous-sol ;
- l'éclairage dont celui de sécurité des deux niveaux de sous-sols .
- le matériel de lutte contre l'incendie, les bacs à sable et les installations de sécurité-incendie (blocs autonomes de secours) du parc de stationnement ;
- l'antenne hertzienne collective de réception des émissions de radiodiffusion et de télévision (réception générale), les éventuels raccordements compatibles au réseau câblé, à la fibre optique ;
- l'éclairage des parties communes générales, dans la mesure où ce système ne relèvera pas de la compétence de l'association syndicale libres existant entre les volumes comme étant à l'utilité tant de la copropriété que du volume deux comprenant l'équipement petite enfance au rez-de-chaussée.

Cette énumération est purement énonciative et non limitative.

Les droits accessoires aux parties communes générales comprennent :

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

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.

II Parties communes spéciales

Les parties communes spéciales sont celles qui sont affectées à l'usage ou à l'utilité de plusieurs copropriétaires déterminés. Elles sont la propriété indivise de ces derniers.

La création de parties communes spéciales est indissociable de l'établissement des charges spéciales à chacune d'elles.

Les décisions afférentes aux seules parties communes spéciales peuvent être prises soit au cours d'une assemblée spéciale, soit au cours de l'assemblée générale de tous les copropriétaires. Seuls prennent part au vote les copropriétaires à l'usage et à l'utilité desquels sont affectées ces parties communes.

1ent – Parties communes spéciales au « Bâtiment A » - lots n° 1 à 23

Les parties communes spéciales « Bâtiment A » comprennent, sans que cette énumération soit limitative et dans la mesure où le bâtiment est doté de tels équipements :

- l'ensemble du gros-œuvre du bâtiment A, en superstructure, compris dans le volume UN, (gros murs de façade et de refend, les murs pignons, poutres, piliers et dalles) soit d'une manière générale les éléments horizontaux et verticaux de structure ;
- les éléments assurant le clos, le couvert et l'étanchéité ;
- les terrasses, balcons, accessibles ou non, à l'exclusion du revêtement superficiel au-dessus du complexe d'étanchéité, pour ceux qui sont affectés à certains lots ;

- le gros-œuvre des jardinières aménagées sur les terrasses en jouissance privative des logements en attique et son étanchéité, mais à l'exclusion du revêtement superficiel (au-dessus du complexe d'étanchéité), couvrant la face interne de ladite jardinière donnant directement sur la terrasse ;
- le revêtement des façades du bâtiment A ;
- les conduites générales du bâtiment comme les conduites, tuyaux de chute et d'écoulement des eaux pluviales et des eaux vannes, les canalisations, colonnes montantes et descendantes d'eau, d'électricité, téléphone, gaz, multimédia, les gaines techniques visitables ou non qui les contiennent (sauf toutefois, les parties de ces canalisations se trouvant à l'intérieur des logements, et pouvant être affectés à l'usage exclusif de ceux-ci) et de manière générale toute conduite dont l'usage est commun à l'ensemble des copropriétaires du bâtiment jusqu'à leur séparation pour chaque bâtiment ;
- les équipements, conduites et espaces destinés à la ventilation (VMC et ventilation naturelle, haute ou basse) du bâtiment ;
- le local vélos situé au rez-de-chaussée du bâtiment A ;
- les deux locaux groupe VMC situés au 4^{ème} étage du bâtiment A ;
- le hall d'entrée et palier du rez-de-chaussée ;
- la cage d'escalier desservant les étages ;
- le gros-œuvre de la cage d'ascenseur ;
- les paliers intérieurs distribuant les étages ;
- les compteurs généraux d'eau propres au bâtiment, s'il en existe, et en général, les éléments, installations, appareils de toute nature et leurs accessoires affectés à l'usage ou à l'utilité de l'ensemble des copropriétaires du bâtiment, y compris leurs emplacements ;
- les placards, les gaines techniques à tous les niveaux du bâtiment, ainsi que le local gaines techniques accessible par le palier commun du bâtiment A en rez-de-chaussée ;
- le contrôle d'accès par système digicode de la porte du hall d'entrée du bâtiment ;
- le tableau d'affichage disposé dans le hall d'entrée du bâtiment ;
- les boîtes à lettres, à l'exclusion de leurs serrures qui sont privatives, et boîtes à colis connectées, disposées dans le hall du bâtiment,;
- l'éclairage de ces parties communes spéciales.
- Les accessoires de ces "parties communes spéciales", leurs parties vitrées et mobiles, tels que les fenêtres, lucarnes et lanterneaux éclairant celles-ci, s'il en existe, les passages, escaliers et couloirs communs à certains lots du bâtiment ou à certains locaux privatifs du bâtiment mais non à tous, leurs éléments d'équipement : installations d'éclairage, glaces, tapis, paillasons, autres que ceux des paliers d'entrée des locaux privatifs, les objets mobiliers, outillages, ustensiles et fournitures affectés au service des locaux formant parties communes spéciales du bâtiment A.

Cette énumération est purement énonciative et non limitative.

Ces parties communes spéciales « Bâtiment A » sont l'objet d'une propriété indivise entre l'ensemble des copropriétaires des lots n°1 à 23.

Les quotes-parts de parties communes spéciales détaillées par lots résultent du tableau ci-après

N° lot	Bât.	Cage.	Niveau	Désignation du lot	Parties communes spéciales
					Bâtiment A
1	A	Unique	1er étage	Appartement T3 n°A101	76
2	A	Unique	1er étage	Appartement T4 n°A102	92
3	A	Unique	1er étage	Appartement T3 n°A103	75
4	A	Unique	1er étage	Appartement T2 n°A104	48
5	A	Unique	1er étage	Appartement T4 n°A105	96
6	A	Unique	1er étage	Appartement T3 n°A106	72
7	A	Unique	1er étage	Appartement T2 n°A107	49
8	A	Unique	2ème étage	Appartement T3 n°A201	80
9	A	Unique	2ème étage	Appartement T4 n°A202	97
10	A	Unique	2ème étage	Appartement T3 n°A203	79
11	A	Unique	2ème étage	Appartement T2 n°A204	51
12	A	Unique	2ème étage	Appartement T4 n°A205	101
13	A	Unique	2ème étage	Appartement T3 n°A206	76
14	A	Unique	2ème étage	Appartement T2 n°A207	51
15	A	Unique	3ème étage	Appartement T3 n°A301	84
16	A	Unique	3ème étage	Appartement T4 n°A302	102
17	A	Unique	3ème étage	Appartement T3 n°A303	83
18	A	Unique	3ème étage	Appartement T2 n°A304	53
19	A	Unique	3ème étage	Appartement T4 n°A305	106
20	A	Unique	3ème étage	Appartement T3 n°A306	79
21	A	Unique	3ème étage	Appartement T2 n°A307	54
22	A	Unique	4ème étage	Appartement T4 n°A401	160
23	A	Unique	4ème étage	Appartement T5 n°A402	197
TOTAL					1 961

Zent – Parties communes spéciales au « Bâtiment B » - lots n° 24 à 38

Les parties communes spéciales au « Bâtiment B » comprennent sans que cette énumération soit limitative et dans la mesure où le bâtiment est doté de tels équipements :

- l'ensemble du gros-œuvre du bâtiment B, en superstructure, compris dans le volume UN, (gros murs de façade et de refend, les murs pignons, poutres, piliers et dalles) soit d'une manière générale les éléments horizontaux et verticaux de structure ;
- les éléments assurant le clos, le couvert et l'étanchéité ;
- les terrasses, balcons, accessibles ou non, à l'exclusion du revêtement superficiel au-dessus du complexe d'étanchéité, pour ceux qui sont affectés à certains lots ;
- le gros-œuvre des jardinières aménagées sur les terrasses en jouissance privative des logements en attique et son étanchéité mais à l'exclusion du revêtement superficiel (au-dessus du complexe d'étanchéité), couvrant la face interne de ladite jardinière donnant directement sur la terrasse ;
- le revêtement des façades du bâtiment B ;

Accusé de réception en préfecture 069-266910157-20241230-D2024-31-DE Date de réception préfecture : 30/12/2024
--

- les conduites générales du bâtiment comme les conduites, tuyaux de chute et d'écoulement des eaux pluviales et des eaux vannes, les canalisations, colonnes montantes et descendantes d'eau, d'électricité, téléphone, gaz, multimédia, les gaines techniques visitables ou non qui les contiennent (sauf toutefois, les parties de ces canalisations se trouvant à l'intérieur des logements, et pouvant être affectés à l'usage exclusif de ceux-ci) et de manière générale toute conduite dont l'usage est commun à l'ensemble des copropriétaires du bâtiment jusqu'à leur séparation pour chaque bâtiment ;
- les équipements, conduites et espaces destinés à la ventilation (VMC et ventilation naturelle, haute ou basse) du bâtiment ;
- les compteurs généraux d'eau propres au bâtiment, s'il en existe et en général, les éléments, installations, appareils de toute nature et leurs accessoires affectés à l'usage ou à l'utilité de l'ensemble des copropriétaires du bâtiment, y compris leurs emplacements ;
- le local VMC situé au 4^{ème} étage du bâtiment B ;
- le local vélos situé au rez-de-chaussée du bâtiment B ;
- le hall d'entrée et palier du rez-de-chaussée ;
- la cage d'escalier desservant les étages ;
- le gros-œuvre de la cage d'ascenseur ;
- les paliers intérieurs distribuant les étages ;
- les placards, les gaines techniques à tous les niveaux du bâtiment ;
- le contrôle d'accès par système digicode de la porte du hall d'entrée du bâtiment ;
- le tableau d'affichage disposé dans le hall d'entrée du bâtiment ;
- les boîtes à lettres, à l'exclusion de leurs serrures qui sont privatives, et boîtes à colis connectées, disposées dans le hall du bâtiment;
- l'éclairage de ces parties communes spéciales.
- Les accessoires de ces "parties communes spéciales", leurs parties vitrées et mobiles, tels que les fenêtres, lucarnes et lanterneaux éclairant celles-ci, s'il en existe, les passages, escaliers et couloirs communs à certains lots du bâtiment ou à certains locaux privatifs du bâtiment mais non à tous, leurs éléments d'équipement : installations d'éclairage, glaces, tapis, paillasons, autres que ceux des paliers d'entrée des locaux privatifs, les objets mobiliers, outillages, ustensiles et fournitures affectés au service des locaux communs formant parties communes spéciales du bâtiment B.

Cette énumération est purement énonciative et non limitative.

Ces parties communes spéciales « Bâtiment B » sont l'objet d'une propriété indivise entre l'ensemble des copropriétaires des lots n°24 à 38.

Les quotes-parts de parties communes spéciales détaillées par lots résultent du tableau ci-après

N° lot	Bât.	Cage.	Niveau	Désignation du lot	Parties communes spéciales Bâtiment B
24	B	Unique	1er étage	Appartement T4 n°B101	106
25	B	Unique	1er étage	Appartement T3 n°B102	71
26	B	Unique	1er étage	Appartement T2 n°B103	52
27	B	Unique	1er étage	Appartement T4 n°B104	119

N° lot	Bât.	Cage.	Niveau	Désignation du lot	Parties communes spéciales
					Bâtiment B
28	B	Unique	1er étage	Appartement T3 n°B105	71
29	B	Unique	2ème étage	Appartement T5 n°B201	161
30	B	Unique	2ème étage	Appartement T3 n°B202	87
31	B	Unique	2ème étage	Appartement T4 n°B203	124
32	B	Unique	2ème étage	Appartement T3 n°B204	74
33	B	Unique	3ème étage	Appartement T5 n°B301	168
34	B	Unique	3ème étage	Appartement T3 n°B302	92
35	B	Unique	3ème étage	Appartement T4 n°B303	131
36	B	Unique	3ème étage	Appartement T3 n°B304	78
37	B	Unique	4ème étage	Appartement T3 n°B401	116
38	B	Unique	4ème étage	Appartement T5 n°B402	176
TOTAL					1 626

3ent – Parties communes spéciales aux « Bâtiments A et B » - lots n° 1 à 38

Les parties communes spéciales aux « Bâtiments A et B » comprennent sans que cette énumération soit limitative :

- le local ordures ménagères situé au rez-de-chaussée du bâtiment A, directement accessible depuis le chemin de la Raude ;
- les deux locaux vélos situés au premier sous-sol ;
- le local fibre optique situé au premier sous-sol ;
- le local tarif jaune situé au premier sous-sol ;
- le local vélos situé au deuxième sous-sol ;
- le robinet d'eau disposé dans le local ordures ménagères ;
- l'éclairage de ces parties communes spéciales.

- Les accessoires de ces "parties communes spéciales", leurs parties vitrées et mobiles, tels que les fenêtres, lucarnes et lanterneaux éclairant celles-ci, s'il en existe, leurs éléments d'équipement : installations d'éclairage, les objets mobiliers, outillages, ustensiles et fournitures affectés au service de ces locaux constituant des parties communes spéciales aux bâtiments A et B.

Cette énumération est purement énonciative et non limitative.

Ces parties communes spéciales « Bâtiments A et B » sont l'objet d'une propriété indivise entre l'ensemble des copropriétaires des lots n°1 à 38.

Les quotes-parts de parties communes spéciales détaillées par lots résultent du tableau ci-après

N° lot	Bât.	Cage.	Niveau	Désignation du lot	Parties communes spéciales Bâtiments A et B
1	A	Unique	1er étage	Appartement T3 n°A101	76
2	A	Unique	1er étage	Appartement T4 n°A102	92
3	A	Unique	1er étage	Appartement T3 n°A103	75
4	A	Unique	1er étage	Appartement T2 n°A104	48
5	A	Unique	1er étage	Appartement T4 n°A105	96
6	A	Unique	1er étage	Appartement T3 n°A106	72
7	A	Unique	1er étage	Appartement T2 n°A107	49
8	A	Unique	2ème étage	Appartement T3 n°A201	80
9	A	Unique	2ème étage	Appartement T4 n°A202	97
10	A	Unique	2ème étage	Appartement T3 n°A203	79
11	A	Unique	2ème étage	Appartement T2 n°A204	51
12	A	Unique	2ème étage	Appartement T4 n°A205	101
13	A	Unique	2ème étage	Appartement T3 n°A206	76
14	A	Unique	2ème étage	Appartement T2 n°A207	51
15	A	Unique	3ème étage	Appartement T3 n°A301	84
16	A	Unique	3ème étage	Appartement T4 n°A302	102
17	A	Unique	3ème étage	Appartement T3 n°A303	83
18	A	Unique	3ème étage	Appartement T2 n°A304	53
19	A	Unique	3ème étage	Appartement T4 n°A305	106
20	A	Unique	3ème étage	Appartement T3 n°A306	79
21	A	Unique	3ème étage	Appartement T2 n°A307	54
22	A	Unique	4ème étage	Appartement T4 n°A401	160
23	A	Unique	4ème étage	Appartement T5 n°A402	197
24	B	Unique	1er étage	Appartement T4 n°B101	106
25	B	Unique	1er étage	Appartement T3 n°B102	71
26	B	Unique	1er étage	Appartement T2 n°B103	52
27	B	Unique	1er étage	Appartement T4 n°B104	119
28	B	Unique	1er étage	Appartement T3 n°B105	71
29	B	Unique	2ème étage	Appartement T5 n°B201	161
30	B	Unique	2ème étage	Appartement T3 n°B202	87
31	B	Unique	2ème étage	Appartement T4 n°B203	124
32	B	Unique	2ème étage	Appartement T3 n°B204	74
33	B	Unique	3ème étage	Appartement T5 n°B301	168
34	B	Unique	3ème étage	Appartement T3 n°B302	92
35	B	Unique	3ème étage	Appartement T4 n°B303	131
36	B	Unique	3ème étage	Appartement T3 n°B304	78
37	B	Unique	4ème étage	Appartement T3 n°B401	116

N° lot	Bât.	Cage.	Niveau	Désignation du lot	Parties communes spéciales Bâtiments A et B
38	B	Unique	4ème étage	Appartement T5 n°B402	176
TOTAL					3 587

III - Parties communes à jouissance privative

Les parties communes à jouissance privative sont les parties communes affectées à l'usage exclusif ou à l'utilité exclusive d'un lot, dans le respect de la destination de l'**IMMEUBLE**.

Elles appartiennent indivisément à tous les copropriétaires (lorsqu'elles dépendent des parties communes générales) ou à certains copropriétaires seulement (lorsqu'elles dépendent des parties communes spéciales à certains copropriétaires seulement).

Le droit de jouissance privative est nécessairement accessoire au lot de copropriété auquel il est attaché. Il ne peut en aucun cas constituer la partie privative d'un lot.

La création de parties communes à jouissance privative est indissociable de l'établissement des charges spéciales à chacune d'elles.

Le copropriétaire qui veut effectuer des travaux sur les parties communes dont il a la jouissance privative doit solliciter l'autorisation préalable de l'assemblée générale des copropriétaires.

L'énumération des parties communes à jouissance privative est établie directement dans la désignation de chacun des lots du présent état descriptif de division.

Il s'agit de balcon, de terrasse, de loggia et des jardinières dont la jouissance est précisée dans chacun des lots concernés, lesquelles constituent des parties communes spéciales au bâtiment A ou au bâtiment B.

Les bénéficiaires supporteront les charges d'entretien desdites parties communes spéciales dont ils ont la jouissance privative dans les conditions ci-après développées aux paragraphes correspondants.

SECTION II - DEFINITION DES PARTIES PRIVATIVES

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

Elles sont la propriété exclusive de chaque copropriétaire.

Elles comprennent notamment, sans que cette énonciation soit limitative :

- les carrelages, dalles, revêtements de sols, y compris ceux des balcons et terrasses affectés à usage privatif, hors étanchéité ;
- les plafonds ;
- les cloisons intérieures non porteuses avec leurs portes ;
- les portes palières, les fenêtres, les volets, ainsi que leurs accessoires et, d'une façon générale, les ouvertures des locaux privatifs ;
- la porte motorisée ou non des box de stationnement en sous-sol et les équipements dont certains de ces box sont pourvus (système de motorisation de la porte, l'éclairage commandé par détecteur de présence, la borne de

rechargement pour véhicules électrique dont ils seront éventuellement pourvus et le dispositif électrique spécifique à cette borne dans la mesure il aurait été installé à l'intérieur des box en question,

- les enduits et revêtements intérieurs des murs et des cloisons, quels qu'ils soient ;
- les canalisations intérieures et raccordements particuliers après compteurs, lorsqu'ils existent ; les coffrets, appareillages, robinetteries et accessoires qui en dépendent ;
- les installations sanitaires des salles d'eau et salles de bains, des cabinets de toilette et des water-closets ;
- les installations des cuisines ;
- les installations individuelles de chauffage et d'eau chaude sanitaire par condensation pour tous les logements à l'exception des appartements A401, A402, B401 et B402, existant à l'intérieur d'un local privatif ; Les installations de régulation sont toujours privatifs. Les comptages, lorsqu'ils existent, sont des équipements communs ;
- les installations individuelles de chauffage, rafraîchissement et d'eau chaude sanitaire par système de pompe à chaleur triple service, alimenté par une unité de traitement d'air en faux plafonds, pour les appartements A401, A402, B401, B402, respectivement lots de copropriété numérotés 22, 23, 37 et 38 ;
- la végétation et la terre végétale se trouvant dans les jardinières plantées avec arrosage automatique intégré pour les logements A401, A402, B401 et B402, le revêtement bois de la face interne des jardinières en question côté terrasse ;
- les systèmes centralisation de domotique éclairage, chauffage, vidéophone et pour les logements n°A201, à 206, A302 à A307, B101 à B104, B201 à B203, B301 à B303, A401 à A402 et B401 à B402 ;
- Les branchements de télévision ou au réseau câblé ou fibré, jusqu'à la boîte de dérivation ;
- le revêtement du sol des box ;
- les détecteurs d'incendie ou tout dispositif en tenant lieu en application de la réglementation en vigueur installés à l'intérieur des parties privatives ;
- les bouches de VMC et prises d'air ;
- tous les accessoires des parties privatives tels que serrurerie, robinetterie, les placards et penderies, tout ce qui concourt à l'aménagement et à la décoration intérieure notamment les glaces, peintures, boiseries.

Et en général, tout ce qui, étant à usage privatif, est inclus à l'intérieur des locaux constituant des lots désignés à l'état descriptif de division objet également des présentes. Précision faite que le gros œuvre des balcons, terrasses et jardinières et les séparations sont parties communes. Les cloisons intérieures sont en mitoyenneté lorsqu'elles ne sont pas porteuses.

SECTION III – DEFINITION DES PARTIES MITOYENNES

Les cloisons, clôtures, haies ou vitrages séparatifs de deux locaux, ensemble de locaux ou emplacement fermant deux lots contigus et appartenant à des propriétaires différents, appartiendront en mitoyenneté aux propriétaires de ces lots, hormis les murs de refend et gros porteurs qui resteront parties communes.

Les cloisons qui séparent les locaux privatifs des parties communes ainsi que les murs de refend et porteurs dans la partie qui traverse les locaux privatifs, font partie des choses communes.

DEUXIEME PARTIE
DROITS ET OBLIGATIONS DES COPROPRIETAIRES

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

SECTION I - GENERALITES

L'ensemble immobilier sera soumis pour l'usage des parties communes et des parties privatives aux règles de jouissance ci-après énoncées, ainsi qu'aux dispositions du cahier des charges définissant les règles d'usage et d'occupation des volumes et aux statuts de l'association syndicale sus-visés, et le cas échéant, éventuellement, au règlement intérieur de la copropriété PURS ELEMENTS s'il en est établi un.

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

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

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

La responsabilité du syndicat ou du syndic ne pourra être engagée en cas de vol ou d'action délictueuse commise dans les parties communes ou dans les parties privatives, chaque copropriétaire ayant l'entière responsabilité de la surveillance de ses biens.

De façon générale, les copropriétaires devront respecter toutes les servitudes qui grèvent, peuvent ou pourront grever tant la copropriété PURS ELEMENTS QUE l'ensemble immobilier complexe dont elle dépend, qu'elles soient d'origine conventionnelle ou légale, civile ou administrative.

Ils devront notamment supporter les vues droites ou obliques, loggias, terrasses ou saillies, sur leurs parties privatives, telles qu'elles résultent de l'état des lieux lors de l'achèvement et de la mise en copropriété de l'ensemble immobilier, même si les distances sont inférieures à celles prévues par le Code Civil.

Les copropriétaires et occupants de l'ensemble immobilier devront observer et exécuter les règlements d'hygiène, de ville, de police, de voirie et, en outre, d'une façon générale, tous les usages d'une maison bien tenue.

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

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

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

Les occupants victimes de troubles de jouissance en raison de leur voisinage dans l'immeuble devront porter plainte directement auprès des administrations compétentes et non auprès du syndic auquel ils devront toutefois transmettre l'information.

SECTION II - USAGE DES "PARTIES PRIVATIVES"

1°/ - GENERALITES

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

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

Toutefois, si les circonstances l'exigent et à condition que l'affectation, la consistance ou la jouissance des parties privatives comprises dans son lot n'en soient pas altérées de manière durable, aucun des copropriétaires ou de leurs ayants droit ne peut faire obstacle à l'exécution des travaux régulièrement et décidés par l'assemblée générale en vertu des paragraphes e), g), h) et i) de l'article 25 et de l'article 30 de la loi du 10 juillet 1965.

2°/ - DESTINATION - OCCUPATION

La copropriété PURS ELEMENTS objet des présentes est destinée à l'habitation.

En outre, et sous réserve que les règlements le permettent, l'exercice dans les logements des professions libérales, à titre individuel ou sous forme sociétaire, est autorisé mais seulement après obtention par le REQUERANT du certificat de non opposition à la conformité administrative de l'ENSEMBLE IMMOBILIER (lequel certificat sera délivré par l'autorité administrative compétente, postérieurement à l'achèvement dudit ENSEMBLE).

De plus, cette autorisation (d'exercice dans les logements de professions libérales) est consentie sous réserve également de l'obtention des autorisations administratives nécessaires et que les copropriétaires ou occupants concernés supportent les charges supplémentaires que cet exercice génère et dans la mesure où il n'en résulte aucun trouble excessif pour l'exercice des droits des autres propriétaires

Les activités commerciales, industrielles et artisanales sont interdites dans la copropriété. De même sont également interdites toute boîte de nuit, « sex shop », bar, restaurant ou activité de concert ou de spectacle.

L'installation et l'exploitation de toute activité professionnelle dans les logements, exercées sous les réserves ci-dessus ainsi que les matériaux et équipements utilisés à cet effet ne devront causer aucun bruit, fumée, mauvaise odeur, trépidation ou autre qui pourrait incommoder les autres occupants de l'ensemble immobilier ; ces locaux ne devront pas constituer des

établissements dangereux ou insalubres, susceptibles de relever notamment des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement.

Les copropriétaires des locaux d'habitation ne pourront pas s'opposer au passage dans les parties communes de la copropriété PURS ELEMENTS des clients se rendant dans les locaux professionnels. Ils ne pourront pas non plus s'opposer à toute mesure destinée à faciliter l'accès à la clientèle.

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

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

La location meublée destinée à l'habitation de manière répétée à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile est interdite.

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

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

Il ne pourra pas y être entreposé d'essence ou d'autre matière inflammable ou toxique.

Il est interdit de faire tourner les moteurs autrement que pour les besoins des départs et des arrivées.

Il est rappelé que les garages sont pourvus d'une protection conférant une étanchéité relative. En conséquence des traces d'humidité peuvent apparaître et les garages ou autres locaux en sous-sol être sujet à des infiltrations ou encore arrivées d'eau et/ou ruissellements.

Les garages ne sont pas destinés à un usage d'habitation, ni à un entrepôt de matériel technique. Ils sont uniquement destinés à recevoir véhicules et objets ne craignant pas l'humidité. Il est donc déconseillé de stocker notamment des documents à base de papier, vêtements, textiles divers, matériels électriques au sens large.

Enfin, les locaux situés en sous-sol, autres que les garages, subiront les mêmes contraintes d'usage. Il en sera notamment ainsi des locaux en sous-sol destinés au remisage des véhicules deux roues.

Les garages, places de stationnements et autres locaux privatifs en sous-sol peuvent comprendre des passages de tuyauteries (par exemple, sans que cette énumération soit limitative : eaux pluviales, eaux usées, eaux potables) et tubes divers et doivent rester accessibles à tout moment aux entreprises devant éventuellement intervenir avec accord de la copropriété. Le propriétaire concerné ne pourra demander aucun dédommagement pour trouble de jouissance.

Par ailleurs, il est précisé que les garages et places de stationnement ont des dimensions et des dispositions variables qui peuvent ne pas convenir à certains types de véhicules.

3°/ - HARMONIE ET ASPECT DES BATIMENTS

Tout ce qui contribue à l'harmonie extérieure de l'ensemble immobilier ne pourra être modifié ou repeint, que pour le compte et avec autorisation du syndicat des copropriétaires et par les entreprises agréées par le syndic, étant rappelé que l'association syndicale des propriétaires de volumes est compétente notamment pour la gestion des travaux d'entretien et de ravalement des façades de l'ensemble immobilier.

I. - Les fenêtres, volets et fermetures extérieures, bien que constituant des parties privatives, ne pourront, même en ce qui concerne leur peinture et leurs matériaux, être modifiés tant dans la couleur de la peinture que dans la nature des matériaux, si ce n'est avec l'autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires statuant aux conditions ci-après fixées et celui de l'assemblée générale des propriétaires de volumes.

Les copropriétaires dont les appartements disposent de balcons, loggias ou terrasses, pourront, sous réserve de l'autorisation préalable de l'assemblée des copropriétaires statuant dans les conditions de majorité de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965 ou celle de l'article 25-1, fermer ceux-ci pour les transformer en vérandas ou jardins d'hiver, mais seulement postérieurement à l'obtention du certificat de conformité de l'**ENSEMBLE IMMOBILIER** objet des présentes, et sous la condition toutefois d'en avoir reçu au préalable :

- les autorisations de toutes administrations concernées et de l'assemblée générale tant des copropriétaires du volumes un que de l'assemblée générale des propriétaires de volumes
- l'autorisation de l'architecte de l'**ENSEMBLE IMMOBILIER**

Et sous le contrôle et la surveillance de l'architecte de l'**ENSEMBLE IMMOBILIER** si besoin en est.

La pose de stores est autorisée, sous réserve que la teinte et la forme soient celles choisies par l'assemblée générale des copropriétaires et par celle des propriétaires de volumes.

Sous toutes les réserves qui précèdent et autorisations nécessaires, aucun aménagement ni aucune décoration ne pourront être apportés par un copropriétaire aux balcons, loggias, terrasses qui, extérieurement, rompraient l'harmonie de l'**ENSEMBLE IMMOBILIER**.

Les portes d'entrée des appartements de chacun des bâtiments ne pourront, même en ce qui concerne leur peinture être modifiées extérieurement individuellement.

En outre, aucun objet ni ustensile ne pourra être déposé, même momentanément, sur les paliers d'étage.

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

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

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

4°/ - PLAQUES INDICATRICES – ENSEIGNES

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

De même, les copropriétaires ou occupants d'éventuels locaux utilisés pour l'exercice d'une profession libérale pourront sous réserve d'un accord donné par le syndic quant à l'emplacement de celle-ci, forme, taille et couleur, et mentions susceptibles d'y être apposées, apposer une plaque professionnelle sur la façade de l'immeuble, à la condition expresse de se conformer aux lois, règlements et usages et

de ne pas apporter de troubles dans la jouissance des autres lots ni de porter atteinte à l'harmonie de l'immeuble. Ils devront veiller à leur entretien constant.

En cas de difficultés, il sera référé de la question à l'assemblée des copropriétaires statuant dans les conditions réglementaires de majorité.

En outre, l'opposition des panneaux des officiers ministériels est autorisée selon les usages.

En cas de difficultés, il sera référé de la question à l'assemblée des copropriétaires statuant dans les conditions réglementaires de majorité

5°/ - MODIFICATIONS INTERIEURES - TRAVAUX

Chaque copropriétaire pourra modifier, comme bon lui semblera et à ses frais, la disposition intérieure de son appartement ou de son local, sous réserve :

- que le dépôt par le propriétaire concerné, auprès des autorités administratives compétentes, de toute demande d'autorisation administrative d'urbanisme nécessaire le cas échéant à la réalisation de ces travaux soit postérieur à l'obtention, par le REQUERANT, du certificat de non opposition à la conformité administrative de l'ENSEMBLE IMMOBILIER qui lui sera délivré par l'autorité compétente (postérieurement à l'achèvement des travaux dudit ensemble)
- Que la réalisation de ces travaux soit également postérieure à l'obtention par le REQUERANT dudit certificat de non opposition à conformité administrative de l'ENSEMBLE IMMOBILIER
- Du respect des prescriptions du présent paragraphe,
- des stipulations du présent règlement relatives notamment à l'harmonie, l'aspect, la sécurité et la tranquillité, à la destination de l'ENSEMBLE IMMOBILIER
- et, s'il y a lieu, de l'obtention des autorisations nécessaires délivrées par les services administratifs ou éventuellement par les organismes prêteurs et/ou encore par l'assemblée des copropriétaires si besoin était et le cas échéant, par l'assemblée des propriétaires de volumes si les travaux envisagés relevaient des missions de l'association syndicale libre existant entre les propriétaires de volumes.

Il devra, s'il y a lieu, faire exécuter ces travaux sous la surveillance et le contrôle de l'architecte de la copropriété (ou à son défaut par tout autre architecte au choix du syndic) dont les honoraires seront à sa charge, voir également sous la surveillance et le contrôle de l'association syndicale ou de tout professionnel désigné par cette dernière à cet effet, dont les honoraires resteront à sa seule charge.

Il devra prendre toutes les mesures nécessaires pour ne pas nuire à la sécurité du bâtiment ; il sera responsable de tous affaissements et dégradations et autres conséquences qui se produiraient du fait de ces travaux, tant à l'égard de la copropriété, des propriétaires des autres volumes le cas échéant, qu'à l'égard, s'il y a lieu, du constructeur du bâtiment.

Tous travaux qui entraîneraient une emprise ou une jouissance exclusive des parties communes ou affecteraient celles-ci ou l'aspect extérieur des bâtiments et de **l'ENSEMBLE IMMOBILIER** devront être soumis à l'autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires, statuant aux conditions de majorité de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965 ou éventuellement celle de l'article 25-1, et éventuellement celle de l'article 26 dans la mesure où les travaux touchent à la structure porteuse de l'immeuble ainsi qu'à l'autorisation de l'assemblée générale des propriétaires de volumes pour les travaux dont la surveillance ou le contrôle relève également de sa mission.

Les frais et honoraires liés à l'ensemble des rapports et avis techniques, consultations d'architecte, organisation de l'assemblée des copropriétaires ou de propriétaires de volumes qui seront nécessaires préalablement à la réalisation de ces travaux seront à la charge exclusive du copropriétaire désirant effectuer ces travaux.

En outre, chaque copropriétaire aura la possibilité de relier des lots contigus en créant des ouvertures sous le contrôle de l'architecte de **l'ENSEMBLE IMMOBILIER** (ou à son défaut, par un architecte choisi par le syndic). Si la paroi

située entre les deux lots contigus constitue une partie commune, l'autorisation de l'assemblée générale statuant aux conditions sus-indiquées est indispensable ; si cette paroi n'est pas une partie commune, elle sera mitoyenne et en conséquence partie privative, le propriétaire des deux lots contigus pouvant donc librement procéder à son percement. La réalisation des travaux afin de relier deux lots contigus ne sera possible qu'après obtention, par le REQUERANT, du certificat de non opposition à la conformité administrative de l'ENSEMBLE IMMOBILIER.

Si le propriétaire concerné entendait que ces travaux soient réalisés en cours de construction, ces travaux seront soumis à l'accord exprès et préalable du REQUERANT, dans le cadre d'une convention de travaux modificatifs dont le coût incombera au propriétaire concerné. Etant précisé que le REQUERANT pourra toujours refuser de réaliser les travaux en question.

En cas de revente du ou des lots modifiés, le nouveau copropriétaire prendra sous sa responsabilité les conditions des modifications ainsi intervenues.

Aux fins de précision, sont ici rappelées les dispositions des articles 25, 25-1 et 26 de la loi du 10 juillet 1965 intéressant la présente rubrique :

Article 25

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

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

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

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

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

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

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

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

g) 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 ;

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

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

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

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

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

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

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

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

Article 25-1

Lorsque l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité des voix de tous les copropriétaires, en application de l'article 25 ou d'une autre disposition, mais que le projet a recueilli au moins le tiers de ces voix, la même assemblée se prononce à la majorité prévue à l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote

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

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

L'assemblée générale ne peut, à quelque majorité que ce soit, imposer à un copropriétaire une modification à la destination de ses parties privatives ou aux modalités de leur jouissance, telles qu'elles résultent du règlement de copropriété.

Elle ne peut, sauf à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires, décider l'aliénation des parties communes dont la conservation est nécessaire au respect de la destination de l'immeuble ou la modification des stipulations du règlement de copropriété relatives à la destination de l'immeuble.

Isolation phonique

En application de la réglementation en vigueur, les copropriétaires qui souhaiteraient modifier les revêtements de sol ou modifier leur logement, seront tenus de respecter strictement les normes d'isolation phonique et thermique, notamment celles du règlement de construction.

Il est expressément stipulé que le revêtement des sols ne pourra être modifié qu'après autorisation de l'assemblée générale et sur avis d'un architecte si nécessaire, et à condition que le procédé et les matériaux utilisés présentent des caractéristiques d'isolation phonique au moins égales à celles des procédés et matériaux d'origine, et ne soient pas susceptibles de répercussions sur l'équilibrage du chauffage, le cas échéant.

Le revêtement du sol ne pourra être modifié que si les nouveaux matériaux employés présentent des caractéristiques d'isolation phonique au moins égales à celles des matériaux d'origine.

Le copropriétaire auteur des travaux devient responsable à l'égard des règlements techniques (exemple : remplacement d'une moquette par un carrelage).

L'autorisation de l'assemblée générale des propriétaires de volumes sera également nécessaires avant la réalisation de travaux du même ordre exécutés dans les logements du premier étage, édifiés au-dessus de l'équipement Petite Enfance dépendant du volume deux.

Climatisation

Le REQUERANT déclare que dans le cadre de la construction de la copropriété PURS ELEMENTS, les logements A401, A402, B401 et B402 seront équipés d'une pompe à chaleur triple service individuelle pour le chauffage, le rafraîchissement et l'eau chaude sanitaire, ces pompes étant alimentées par une

unité de traitement d'air en faux plafonds et reliées à un local (ou un placard) climatisation installé sur la terrasse dont la jouissance privative est attachée au logement équipé.

Les autres locaux privatifs ne seront pas équipés par le REQUERANT, lors de la construction de l'ENSEMBLE IMMOBILIER, d'appareils ou de dispositifs de climatisation.

L'installation d'appareils ou de dispositifs de climatisation est autorisée à la condition de respecter l'aspect esthétique de l'immeuble et l'absence de risque de nuisance sonore.

En tout état de cause et dans la mesure où l'aspect extérieur de l'immeuble s'en trouverait modifié par l'installation projetée, l'installation de tels appareils ou dispositifs ne pourra intervenir qu'après la délivrance du certificat de non contestation de la conformité et de toute autorisation administrative nécessaire sollicitée par le copropriétaire concerné.

En outre, l'installation de tels appareils ou dispositif devra faire l'objet au préalable d'une autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires sur l'aspect esthétique et technique des éléments de l'installation qui affecteront les parties communes et/ou qui seront visibles depuis l'extérieur. Cette autorisation sera donnée :

- Au vu d'un dossier technique par la société spécialisée en la matière qui devra procéder à l'installation de ces équipements. Ce dossier technique comprendra notamment la documentation technique du matériel extérieur envisagé et la description succincte des mesures d'isolation phonique des appareils (plots antivibratils, pièges à sons...). L'installation de tels appareils ou dispositifs ne pourra être exécutée que par une entreprise spécialisée.
- Et le cas échéant après que le copropriétaire concerné ait obtenu une autorisation d'urbanisme nécessaires dans l'hypothèse où l'aspect extérieur de l'immeuble se trouverait modifié par l'installation projetée.

Ces installations affectant l'aspect extérieur de l'ENSEMBLE IMMOBILIER complexe, la même autorisation devra être également donnée avant la réalisation des travaux, par l'assemblée générale des propriétaires de VOLUMES.

En tout état de cause, ces appareils ou dispositifs ne pourront engendrer aucune nuisance esthétique ou phonique, et leur installation aura lieu aux frais du copropriétaire concerné.

Le copropriétaire bénéficiaire de l'installation :

- Devra souscrire toute assurance nécessaire et en justifier au syndic
- Sera responsable des travaux d'installation, d'entretien ou de remplacement de ces équipements et des conséquences sur les parties communes que pourrait entraîner leur présence,
- Devra en supporter toutes les conséquences financières.
- Devra obtenir les autorisations sus-visées préalablement à tous travaux

6°/ - SECURITE - SALUBRITE

I. - Il ne pourra être introduits et conservés dans les locaux privatifs des matières dangereuses, insalubres et malodorantes, notamment le stockage d'hydrocarbures et de tous produit ou matière volatiles ou inflammables, dans les garages et autres dépendances, est strictement prohibé.

Dans les garages ainsi que sur les emplacements de parkings et leurs accès, il est interdit de faire tourner les moteurs autrement que pour les manoeuvres d'entrée et de sortie.

Il ne pourra être placé, ni entreposé, aucun objet dont le poids excéderait la limite de charge des planchers ou celle des murs déterminée par l'architecte de l'ENSEMBLE IMMOBILIER complexe.

Aucun objet ne devra être déposé sur les bordures de fenêtres, balcons, loggias, terrasses.

Les vases à fleurs devront être fixés et reposer sur des dessous étanches, de nature à conserver l'excédent d'eau.

II. - Les robinets, appareils à effet d'eau et leurs raccordements existant dans les locaux privatifs, devront être maintenus en bon état de fonctionnement et réparés sans délai, afin d'éviter toute déperdition d'eau et autres inconvénients pour les autres lots et les parties communes. Il en est de même, éventuellement, des éléments privatifs de l'installation de chauffage central.

Les conduits, de quelque nature qu'ils soient, ne pourront être utilisés que pour l'usage auquel ils ont été destinés, ils ne pourront servir à l'évacuation de produits ou d'objets, usagés ou non, susceptibles de les obstruer. Ils devront être protégés contre les conséquences du gel, sauf à être responsable des dommages pouvant être occasionnés aux lots et parties communes.

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

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

Les occupants des locaux ne devront en aucune manière raccorder de hotte aspirante d'air vicié aux conduits de ventilation de l'ensemble immobilier.

Les occupants des locaux notamment en sous-sol dans lesquels se trouveraient des sorties de ventilation ou encore des prises d'air devront laisser libre la circulation de l'air et ne pas obstruer le passage.

III. - Tous les travaux touchant à l'électricité dans les parties privatives devront être effectués par un électricien professionnel et être signalés au syndicat des copropriétaires.

IV. - Les propriétaires ou occupants qui utiliseront les conduits de fumée qui pourraient exister dans leurs parties privatives devront le signaler au syndic afin qu'il puisse prendre les mesures d'entretien en conséquence, et spécialement, faire procéder à leur ramonage par un professionnel.

Les occupants des locaux dans lesquels se trouveraient des trappes de ramonages, des conduits collectifs de fumée devront laisser le libre passage aux personnes chargées par le syndic d'effectuer le ramonage desdits conduits.

Les appareils de chauffage individuels devront être conformes à la réglementation administrative et leur utilisation compatible avec la conception technique des bâtiments. L'utilisation d'appareils à combustion lente est formellement interdite, ainsi que celle de combustibles pouvant détériorer les conduits de fumée.

Les copropriétaires devront ventiler leur appartement pour éviter toutes conséquences dommageables dues à l'accumulation de condensation telle que moisissure.

Chaque copropriétaire sera responsable de tous les dégâts et dommages occasionnés par un feu de cheminée qui se serait déclaré dans ses locaux par suite d'un défaut de ramonage ou consécutifs à un feu excessif ou qui résulteraient de l'utilisation de combustibles nocifs. Dans ces hypothèses, tous travaux de réparation et de reconstruction devront être faits sous la surveillance de l'architecte de l'ENSEMBLE IMMOBILIER complexe, ou à défaut, celui choisi par le syndic et le Président de l'association syndicale libre des propriétaires de volumes.

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

VI - Ventilation mécanique contrôlée

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

Les entrées d'air situées dans les menuiseries ou façades des chambres et séjours devront être dépoussiérées à la même fréquence : le nettoyage à l'eau en est fortement déconseillé.

Il est interdit de brancher quelque appareil que ce soit et en particulier des hottes aspirantes sur les bouches et réseaux d'extraction de l'air.

De même, il est interdit de boucher, de quelque manière que ce soit, les entrées d'air situées dans les séjours et chambres.

7°/ - JOUISSANCE

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

L'usage de tous appareils électroniques ou informatiques, ou encore, sans que cette liste soit limitative, radiophoniques, audiovisuels, HI-FI, ainsi que les instruments de musique est autorisé, sous réserve de l'observation des règlements de ville et de police, et sous réserve également que le bruit en résultant ne constitue par une gêne anormale, même temporaire, pour les voisins.

Tout bruit, tapage nocturne et diurne, de quelque nature que ce soit, susceptible de troubler la tranquillité des occupants, est formellement interdit, alors même qu'il aurait lieu à l'intérieur des appartements et autres locaux, il est interdit d'utiliser des avertisseurs dans les garages, parkings et voies de circulation.

Il ne pourra être procédé, à l'intérieur des locaux privés, y compris dans les locaux en sous-sol, à des travaux sur le bois, le métal ou d'autres matériaux et susceptibles de gêner les voisins par les bruits ou les odeurs, sauf à tenir compte des nécessités d'entretien et d'aménagement des locaux privés.

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

Les occupants victimes de ces nuisances devront porter plainte directement auprès des administrations et non auprès du syndic.

Ils devront veiller à l'ordre, la propreté, la salubrité de chacun des bâtiments les concernant.

Les machines à laver et autres appareils ménagers susceptibles de donner naissance à des vibrations devront être posés sur un dispositif empêchant la transmission de ces vibrations.

Les appareils électriques devront être aux normes et antiparasités.

Dans toutes les pièces carrelées, les tables et sièges devront être équipés d'éléments amortisseurs de bruit.

Il ne pourra être possédé, même momentanément, aucun animal dangereux, malodorant, malpropre ou bruyant. Sous les réserves ci-dessus, toutes espèces d'animaux dits de « compagnie » sont tolérées, à condition qu'ils soient, à l'extérieur des parties privées, portés ou tenus en laisse et que la propreté des parties communes soit respectée.

Il est interdit de procéder à des travaux de mécanique ou à des opérations de vidange ou de lavage sur les emplacements de parkings ou garages ou encore sur les voies de circulation.

Aucune vente publique de meubles ou autres objets ne pourra avoir lieu dans l'ensemble immobilier même après décès ou par autorisation de justice.

8°/ - BALCONS – TERRASSES – LOGGIAS

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

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

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

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

Il sera interdit de faire supporter aux dalles une charge supérieure à leur résistance déterminée par l'architecte de l'ENSEMBLE IMMOBILIER complexe (ou à son défaut, par celui désigné par le syndic), en particulier par un apport de terre.

L'utilisation des balcons, loggias, terrasses ou assimilés ne devra causer aucun trouble anormal aux autres copropriétaires. Plus particulièrement, il est formellement interdit :

- de réaliser sur les balcons, loggias et terrasses, aucun grill, barbecue ou installation similaire fixe, ni d'en utiliser même de mobiles (à l'exception de ceux électriques).
- d'y installer des abris de jardins ou encore piscines hors sol ou jacuzzi hors sol, ou bassin d'agrément hors sol.

Seuls les logements A421, A422, B 422 pourront installer sur la terrasse au droit de leur logement un jacuzzi hors sol aux endroits expressément désignés à cet effet sur les plans demeurés ci-annexés. Les dimensions de cet équipement devront s'adapter parfaitement à la zone concernée spécialement dimensionnée à cet effet.

L'entretien courant de nettoyage des dalles de revêtement est à la charge du copropriétaire concerné ayant l'usage exclusif de la terrasse, du balcon ou de la loggia. En revanche, les travaux intéressant le gros œuvre ainsi que son dispositif d'étanchéité et résultant d'une vétusté normale seront à la charge de la collectivité.

Il est précisé que les dalles amovibles recouvrant le sol des balcons, terrasses et loggias ne sont amovibles que pour les réparations éventuelles d'étanchéité et qu'elles ne doivent être ni enlevées, ni déplacées, ni détériorées, car ces dalles ont pour but de protéger le matériau d'étanchéité du gros-œuvre situé sous leur emprise, lequel doit être à l'abri des coupures et des brûlures. Chaque copropriétaire concerné sera responsable des dégâts occasionnés à l'étanchéité notamment. Il est expressément interdit d'effectuer des travaux de maçonnerie sur ces terrasses, balcons et loggias. En aucun cas il ne sera effectué de scellement ou percement dans la protection d'étanchéité. De même, il sera interdit de recouvrir ces dalles amovibles d'un quelconque revêtement ayant un caractère indissociable de ces dalles (collé ou scellé ou encore fixé de façon définitive).

En tout état de cause, avant l'obtention du certificat de non contestation de la conformité du programme PURS ELEMENTS par la société REQUERANTE, aucune demande d'autorisation administrative (permis de construire ou déclaration préalable de travaux) ni aucune demande d'autorisation auprès de l'assemblée des copropriétaires ne pourra être formulée par un copropriétaire en vue de la modification de l'aspect extérieur des terrasses ou des loggias ou des balcons

En outre, Les copropriétaires concernés devront souffrir sans indemnité les travaux effectués sur l'immeuble nécessitant l'utilisation de leur terrasse ou loggias/balcons, notamment pour le ravalement des façades, les lieux devant, dans tous les cas, après exécution des travaux, être remis en l'état dans les meilleurs délais par les soins et aux frais du syndicat des copropriétaires.

En tout état de cause, Les copropriétaires intéressés supporteront en conséquence des utilisations anormales qu'ils pourraient réaliser, tous les frais de remise en état qui se révéleraient nécessaires.

En cas de carence, les travaux pourront être commandés par le syndic à leurs frais, après décision de l'assemblée des copropriétaires.

Enfin, Les luminaires extérieurs (autres que ceux éventuellement installés par le REQUERANT sur ces balcons, terrasses et loggias devront être conformes à un ou plusieurs modèle(s) choisis par le Syndic avec l'approbation de l'assemblée générale des copropriétaires et de l'assemblée des propriétaires de volumes.

9°/ - JARDINIÈRES PRIVATIVES

Il est rappelé que les logements situés en attique (ou encore 4° étage) disposeront de jardinières aménagée sur leur terrasse.

Le gros-œuvre de ces jardinières constituera une partie commune spéciale du bâtiment A ou du bâtiment B, et les propriétaires concernés par ces jardinières n'en auront que la jouissance privative et exclusive.

En conséquence, les copropriétaires concernés devront maintenir constamment celle-ci en parfait état d'entretien et de propreté à leurs frais exclusifs.

Ils ne pourront les utiliser que comme jardinières d'agrément à l'exclusion de tout autre usage. Il est interdit d'y entreposer des matériaux, outillage ou matériel, ni rien qui pourrait incommoder par la vue, le bruit ou l'odeur ou encore d'y installer des claustras ou pare-vues.

Quant à l'utilisation de ces jardinières privées :

Il est formellement interdit d'y planter des arbres à haute tige. Seuls pourront y être plantés les végétaux conseillés par l'architecte de l'ENSEMBLE IMMOBILIER complexe, afin que les plantations réalisées n'affectent pas le gros-œuvre de ces jardinières voir encore l'étanchéité de la dalle qui les supporte.

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

La végétation qui y sera plantée devra obligatoirement être entretenue, arrosée et taillée par les propriétaires des lots concernés régulièrement, à leurs frais, afin d'éviter toute prolifération des plantations ou encore qu'elles ne périssent.

Tous travaux qui affecteraient l'aspect de ces jardinières réalisés à l'initiative des copropriétaires concernés devront obligatoirement être soumis à l'autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires et celle des propriétaires de volumes ainsi qu'à l'obtention des autorisations administratives nécessaires. De même l'autorisation de l'architecte de l'opération sera également nécessaire jusqu'à la délivrance de l'attestation de non contestation de la conformité.

Les copropriétaires intéressés devront souffrir sans indemnité les travaux effectués sur l'immeuble nécessitant l'utilisation de leurs jardinières, notamment pour le ravalement des façades, les lieux devant, dans tous les cas, après exécution des travaux, être remis en l'état dans les meilleurs délais par les soins et aux frais du syndicat des copropriétaires.

En tout état de cause, Les copropriétaires intéressés supporteront en conséquence des utilisations anormales qu'ils pourraient réaliser, tous les frais de remise en état qui se révéleraient nécessaires.

En cas de carence, les travaux pourront être commandés par le syndic à leurs frais, après décision de l'assemblée des copropriétaires.

10°/ - DISPOSITIONS DIVERSES

A/ - Les copropriétaires devront souffrir sans indemnité l'exécution des réparations, travaux et opérations d'entretien nécessaires aux choses ou parties communes, au service collectif et aux éléments d'équipements communs du bâtiment, même ceux qui desserviraient à ce titre exclusivement un autre local privatif ou un ou plusieurs autres bâtiments, quelle qu'en soit la durée et, si besoin est, livrer accès à leurs locaux aux architectes, entrepreneurs, ouvriers, chargés de surveiller, conduire ou exécuter ces réparations ou travaux et supporter sans indemnité l'établissement d'échafaudages en conséquence, notamment pour le nettoyage des façades, les ramonages des conduits de fumée, l'entretien des gouttières et tuyaux de descente, sans que cette liste soit limitative.

Toutefois, lors du ravalement d'une façade, s'ajouteront au coût de celui-ci et dus par la copropriété, si nécessaire, les frais liés aux conséquences de celui-ci tels que les frais de nettoyage, de peinture et de réparation des extérieurs des fenêtres, des persiennes, des garde-corps, balustrades, appuis des balcons s'il en existe, et fenêtres de chaque appartement et local.

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

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

Indépendamment des dispositions du 5°/- ci-dessus, il en sera de même chaque fois qu'il sera exécuté des travaux dans un local privatif, pour vérifier que lesdits travaux ne sont pas de nature à nuire à la sécurité du bâtiment et de **L'ENSEMBLE IMMOBILIER** ou aux droits des autres copropriétaires.

C/ - Tout copropriétaire possédant un local dans lequel se trouvent des éléments tels que gaines, trappes, regards, compteurs, canalisations communes, câbles électriques ou téléphoniques, devra en tout temps laisser le libre accès aux entreprises et administrations spécialisées pour leur entretien, leurs réparations, le relevage des compteurs ou encore la réalisation de nouveaux branchements.

Les copropriétaires de locaux sis en dernier étage devront laisser le libre passage pour l'accès aux combles ou aux terrasses, s'il en existe, ainsi qu'aux toitures, et ce pour les seuls opérations de contrôle, d'entretien, de réparation et de réfection des parties communes.

Les travaux entraînant un accès aux parties privatives doivent être notifiés aux copropriétaires au moins quinze (15) jours calendaires avant le début de leur réalisation sauf impératif de sécurité ou de conservation des biens.

En cas d'absence prolongée, tout occupant devra aviser le syndic de la personne détentrice des clés et résidant dans l'agglomération. Le détenteur des clés sera autorisé à pénétrer en cas d'urgence, dans l'appartement, le local ou le garage ou encore dans les espaces extérieurs dont certains copropriétaires ont la jouissance privative.

D / Emplacements de stationnement à usage de garages

Les alarmes de voitures et de portes de garages sont tolérées. Il est interdit de faire tourner les moteurs autrement que pour les besoins des départs et arrivées.

Les grilles de ventilation intégrées dans les portes de certains garages ne devront jamais être obturées afin de ne pas entraver la ventilation des sous-sols.

Les garages sont destinés à recevoir des objets ne craignant pas l'humidité.

Les cunettes qui pourraient être situées à l'intérieur des garages devront être régulièrement nettoyées par les copropriétaires concernés.

Il est précisé que certains propriétaires de garages disposeront conformément à leur désignation ci-dessus d'un portail motorisé à commande électrique et d'un éclairage commandé par détecteur de présence installés par le REQUERANT dans le cadre de la réalisation de l'ensemble immobilier.

Un sous-compteur électrique pour chaque garage concerné permettra la répartition des consommations électriques et leur règlement par les utilisateurs concernés.

Le dispositif d'ouverture et fermeture électrique de même que l'éclairage intérieur du garage constituera une partie privative au garage ; les copropriétaires qui auront fait procéder à l'installation de ce dispositif en supporteront seuls les frais d'entretien et de réparation qu'ils devront commander eux-mêmes, directement au fournisseur de leur choix.

De même, ils devront souscrire toute assurance utile au fonctionnement du dispositif électrique du portail motorisé, le Syndic de la copropriété étant déchargé de toute responsabilité à cet égard.

En outre, ils resteront seuls responsables du fonctionnement du dispositif de sécurité dont l'installation devra être équipée, conformément à la réglementation et des conséquences de toute défaillance de ce dispositif.

Enfin, ces mêmes garages disposant d'un portail motorisé seront également pourvus par le REQUERANT d'un pré-équipement de type fourreau pour l'installation d'une prise de recharge électrique pour véhicule électrique. Le propriétaire du lot en question pourra à sa demande et à ses frais faire procéder à l'installation d'un câble de raccordement électrique entre la prise de recharge dans le box et l'armoire électrique parties communes avec un sous-compteur permettant au syndic de lui facturer ses consommations et les coûts complémentaires correspondants (location ou achat sous-compteur, frais de relevés, frais de facturation....)

La pose, l'entretien, la réparation ou le changement du sous-compteur en question ainsi que la consommation resteront à la charge de chaque propriétaire concerné.

Si cette installation est réalisée après l'entrée en vigueur du statut de la copropriété, elle nécessitera l'autorisation préalable de l'assemblée des copropriétaires.

Enfin, le REQUERANT déclare que la puissance électrique actuellement disponible pour l'alimentation de l'ensemble immobilier limite cette capacité d'installation de bornes de raccordement à 50% seulement des box étant désignés actuellement comme étant « motorisés ». Le REQUERANT déclare ne pas entendre être recherché à ce sujet, si les équipements installés atteignaient cette limite de capacité de raccordement, certains des copropriétaires ne pouvaient ultérieurement pas en bénéficier en l'état actuel de la capacité d'alimentation électrique de l'immeuble telle que prévue par son autorisation de construire.

SECTION III - USAGE DES "PARTIES COMMUNES"

1° - GENERALITES

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

Pour l'exercice de ce droit, il sera responsable dans les termes de la Section I du présent chapitre.

Chacun des co-propriétaires devra respecter les réglementations intérieures propres à chacun des bâtiments qui pourraient être édictées pour l'usage de certaines parties communes et le fonctionnement des services collectifs et des éléments d'équipement commun.

Il est ici spécialement précisé que la responsabilité du constructeur ne saurait être recherchée en cas de défaut d'entretien normal des parties communes par le syndicat de copropriétaires. A ce titre, les différents réseaux et canalisations, notamment d'eaux usées, d'eaux pluviales et d'eaux de drainage devront être contrôlés selon la périodicité d'usage nécessaire au maintien du bon fonctionnement ou encore selon la périodicité alors réglementairement s'imposant en la matière. A défaut, l'entretien normal sera réputé non effectué.

Les eaux pluviales sont gérées au moyen de deux ouvrages de rétention ainsi qu'il est expliqué ci-dessus avec relevage mécanique des eaux pluviales et avec un débit de fuite limité, dans le réseau public.

Pour fonctionner normalement, ces ouvrages doivent faire l'objet d'une surveillance et d'un entretien réguliers, particulièrement après de fortes pluies. L'entretien préventif et la surveillance nécessaire doivent être effectués régulièrement dans le cadre d'un contrat d'entretien souscrit par l'association syndicale des propriétaires de volumes (dans le cadre de ses missions) auprès d'un prestataire compétent.

De même, tout le dispositif de rétention des eaux pluviales (notamment le relevage mécanique par le biais d'une pompe de relevage) devra faire l'objet d'un entretien régulier et de la souscription par l'association syndicale des propriétaires de volumes d'un contrat d'entretien auprès d'un prestataire compétent.

Les espaces verts communs devront être parfaitement entretenus et arrosés. Le défaut d'entretien ou d'arrosage aura pour conséquence d'exclure la responsabilité et la garantie du constructeur et de l'entreprise ayant réalisé les plantations.

2°/ - ENCOMBREMENT

a) Nul ne pourra, même temporairement, encombrer les parties communes tant de son bâtiment que de l'**ENSEMBLE IMMOBILIER**, ni y déposer quoi que ce soit, ni les utiliser pour son usage exclusivement personnel, en dehors de leur destination normale, sauf cas de nécessité. Les passages, vestibules, escaliers, couloirs, entrées devront être laissés libres en tout temps. Notamment les entrées et couloirs ne pourront en aucun cas servir de garages à bicyclettes, motocyclettes, voitures d'enfants ou autres qui, dans le cas où des locaux seraient réservés à cet usage, devront y être garées.

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

c) Aucun copropriétaire ne pourra procéder à un travail domestique ou autre dans les parties communes de son bâtiment et de l'**ENSEMBLE IMMOBILIER**.

d) Aucun copropriétaire ne pourra constituer dans les parties communes de dépôt d'ordures ménagères ou de déchets quelconques. Il devra déposer ceux-ci aux endroits prévus à cet effet.

e) L'arrêt et le stationnement des véhicules automobiles est interdit dans les voies et parties communes et, de façon générale, en dehors des endroits qui pourraient être prévus à cet effet, le tout sauf cas de nécessité dûment justifié..

3°/ - ASPECT EXTERIEUR DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

La conception et l'harmonie générale de chaque bâtiment et de l'**ENSEMBLE IMMOBILIER** devront être respectées sous le contrôle du syndic et de l'association syndicale réunissant les propriétaires de volumes.

Toute enseigne ou publicité de caractère commercial ou professionnel est en principe interdite en tout endroit de l'**ENSEMBLE IMMOBILIER** sous réserve des précisions apportées au paragraphe 4°/ de la section II du présent chapitre.

Par ailleurs, il pourra être toléré l'apposition d'écriteaux provisoires annonçant la mise en vente ou la location d'un lot.

Publicité par la partie requérante pour les besoins de sa commercialisation

En vue de commercialiser les lots composant l'ensemble immobilier, le requérant ou ses ayants droit ou ayants cause, pourra apposer sans indemnité, et sans accord préalable du Syndic de Copropriété, des panneaux d'affichage, fléchages, ou toutes formes de publicité à l'entrée des bâtiments sur les parties communes, sur les murs ou les loggias/balcons et sur les parties du terrain non construites, avant ou pendant la durée des travaux et de la commercialisation totale (soit jusqu'à la vente du dernier lot), sans possibilité de recours de la part des copropriétaires occupants ou non contre le promoteur.

Pendant la même période, et sans être redevable d'aucune indemnité, la société requérante disposera de la faculté d'aménager et de maintenir dans l'enceinte de la copropriété (bâtiments et terrain compris), un ou plusieurs appartements « témoins » ou bungalows de vente, visitables par les acquéreurs potentiels à toute heure de la journée.

Le surcroît d'activité au sein de ce ou ces lots « témoins » ou bungalows de vente, ainsi que l'accroissement de l'utilisation des parties communes et éléments communs liés à l'activité de ce ou ces lots « témoins » ou bungalows n'auront pas pour conséquence d'augmenter la participation de la société requérante dans le paiement des charges.

Enfin la société requérante pourra utiliser tous documents photographiques ou maquettes de l'ensemble immobilier, après sa réalisation, dans le cadre de sa politique commerciale future, sans que les copropriétaires ne puissent prétendre à une quelconque indemnité.

4°/ - SERVICES COLLECTIFS ET ELEMENTS D'EQUIPEMENT

En fonction de l'organisation du service de chacun des bâtiments, il sera installé aux endroits indiqués ci-dessus des boîtes aux lettres, en nombre égal au nombre de locaux d'habitation ou encore de locaux principaux, d'un modèle déterminé par l'assemblée générale.

Des boîtes aux lettres supplémentaires pourront être installées, sous réserve de respecter l'esthétique, après accord du syndic qui devra déterminer leur emplacement et le modèle.

Les copropriétaires pourront procéder, après en avoir avisé le syndic, à tous branchements, raccordements sur les descentes d'eaux usées et sur les canalisations et réseaux d'eau, d'électricité, de téléphone et, d'une façon générale, sur toutes les canalisations et réseaux constituant des parties communes, le tout dans la limite de leur capacité et sous réserve de ne pas causer un trouble anormal aux autres copropriétaires et de satisfaire aux conditions du paragraphe 5°/ de la Section II du présent chapitre.

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

Si la suppression d'un élément d'équipement commun est liée à des impératifs d'hygiène, il est nécessaire d'obtenir la majorité absolue de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965. Si la suppression d'un élément d'équipement commun est due à

sa non-utilisation ou au coût trop onéreux de son remplacement, il y a lieu de recourir à la double majorité de l'article 26 de ladite loi.

5°/ - ESPACES LIBRES ET JARDINS

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

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

Enfin, il est rappelé que l'espace libre aménagé le long de la limite est et sud de l'ENSEMBLE IMMOBILIER ne sera pas accessible aux occupants de l'immeuble, mais seulement aux entreprises et à leurs préposés en charge de son entretien.

6°/ Antennes

Il est ici précisé que l'ensemble immobilier dénommé « **PURS ELEMENTS** » sera équipé d'une antenne hertzienne avec interface permettant de recevoir les chaînes de la TNT et CANAL + (crypté). Les décodeurs nécessaires à la réception des chaînes de CANAL+ et de la TNT ne sont pas fournis par le REQUERANT.

L'installation d'antennes extérieures individuelles et/ou de paraboles extérieures individuelles est interdite.

L'ENSEMBLE IMMOBILIER sera pré-câblé en fibre optique.

Il est ici précisé que le point de raccordement sera installé dans un local technique (dit « local fibre ») situé au 1^{er} sous-sol sous le bâtiment A et que les copropriétaires et occupants auront la charge du raccordement de chacun de leurs logements ou locaux principaux à partir de ce local fibre .

CHAPITRE V - CHARGES DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

Conformément à l'article 10 de la loi N°65-557 du 10 Juillet 1965, les copropriétaires sont tenus de participer aux charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement communs en fonction de l'utilité que ces services et éléments présentent à l'égard de chaque lot.

Ils 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 de ladite loi.

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.

Les charges sont les dépenses incombant définitivement aux copropriétaires, chacun pour sa quote-part.

La définition des différentes charges incombant aux copropriétaires et les modalités de leur répartition sont définies à l'article 10 modifié de la Loi n° 65-557 du 10 Juillet 1965 qui établit une distinction entre les charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes générales et spéciales, d'une part ; et les charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement communs, d'autre part.

La première catégorie de charges est répartie proportionnellement au prorata des quotes-parts de copropriété afférents à chaque lot.

Pour cette première catégorie, conformément à la méthode de calcul rappelée dans le présent règlement, les parties communes à jouissance privative sont prises en compte dans le calcul de la valeur relative des lots entre eux.

La seconde catégorie est répartie en fonction de l'utilité objective que ces services et éléments présentent pour chaque lot.

Pour cette seconde catégorie et pour chaque type de charge concernée, les parties communes à jouissance privative d'un lot sont prises en compte uniquement si la méthode de calcul définie dans le présent règlement le précise ou, dans le cas d'une nouvelle catégorie de charges à créer ultérieurement, si cela se justifie afin de respecter l'article 10 de la loi 10 juillet 1965.

Aggravation des charges : tous travaux, actes d'acquisition ou de disposition apportant une modification des charges ainsi rendues nécessaire peut être décidée par l'Assemblée générale.

Sont nommées « provisions sur charges », les sommes versées ou à verser en attente du solde définitif qui résultera de l'approbation des comptes du syndicat.

Sont nommés « avances », les fonds destinés par le règlement de copropriété ou une décision de l'assemblée générale, à constituer des réserves, ou qui représentent un emprunt du syndicat auprès des copropriétaires ou de certains d'entre eux.

Les copropriétaires sont tenus de participer aux versements de provisions sur charges et avances mentionnées à l'article 35 modifié du Décret n° 67-223 du 17 Mars 1967, et définies à l'article 45-1 du même décret.

SECTION I – CHARGES RELATIVES A LA DIVISION EN VOLUMES DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER COMPLEXE

Quant aux charges relatives à la division en volumes de l'ensemble immobilier complexe dont dépend la copropriété PURS ELEMENTS, le cahier des règles d'usage et d'occupation desdits volumes établi par le notaire soussigné aux termes d'un acte reçu ce jour, un instant avant les présentes dispose ce qui suit, ci-après littéralement retranscrit :

I - Principes

Chaque propriétaire supportera le coût des dépenses, de toute nature, afférentes à l'entretien, la réparation, le remplacement des biens dont il a la propriété par suite de l'acquisition de la construction qu'il en a faite.

Chaque volume est grevé d'une servitude, permettant le passage au profit des autres volumes, des canalisations gaines et conduits divers. Les dépenses de tous ordres affectant lesdites gaines et conduits seront supportées par le volume auquel profite le fait générateur de la dépense, quand bien même ces gaines et conduits appartiendraient au volume traversé. D'une manière générale, les charges afférentes aux réseaux particuliers passant sur un volume, sont affectées au bénéficiaire de la servitude de passage.

Les charges afférentes aux équipements situés dans un volume appartenant à un propriétaire déterminé et grevé, d'une servitude au profit du propriétaire d'un autre volume, sont supportées par les bénéficiaires de cette servitude ou de cet équipement. Si, en fonction du parti technique adopté, un volume devait ne pas profiter de l'un des éléments collectifs dont les charges sont réparties comme il est dit aux articles ci-après, il se trouverait après avis de l'architecte de l'ensemble, exonéré de toute contribution à ces charges.

D'une manière générale, les charges de toute nature, seront supportées par le volume auquel profite le fait générateur de la dépense.

En cas de contestation sur la nature ou l'origine de la dépense, la répartition sera effectuée par décision prise, par le Président de l'Association syndicale libre des Propriétaires de volumes en conformité de l'avis de tout expert missionné à cet effet par l'Assemblée Générale, statuant aux conditions fixées par les statuts de l'Association syndicale libre des Propriétaires de volumes.

Les charges afférentes aux ouvrages et éléments en mitoyenneté seront réparties entre leurs propriétaires selon les règles de droit privé, sauf stipulations contraires.

Les dépenses afférentes aux revêtements situés en surface ou sous-face de dalle seront supportées par les propriétaires du volume à l'intérieur duquel se trouvent situés ces revêtements.

Chaque propriétaire supportera seul les dépenses résultant de désordres causés à des biens collectifs ou aux constructions ou équipements d'un autre volume et dont l'origine serait de son seul fait (inobservation des dispositions du cahier des charges et de ses règles d'usage, négligence...).

Le volume de tréfonds devra supporter toutes structures d'appui ou de soutènement nécessaires à la construction et à la stabilité de l'ensemble immobilier ; le propriétaire du volume de tréfonds ne pourra pas s'opposer à la mise en place d'aménagements qui pourraient se révéler nécessaires au cas où la nature du tréfonds serait reconnue provocatrice de troubles à la solidité des constructions édifiées ; le propriétaire du volume de tréfonds ne pourra être tenu responsable envers les propriétaires des autres volumes du mauvais état du sol et du sous-sol, de la présence de vices de toutes natures, apparents ou cachés, pour cause de fouilles, carrière, ou remblais existants et de tous éboulements, excavations ou affaissements qui viendraient à se produire.

Généralement, les charges définies ci-après, seront réparties entre les différents volumes au prorata de leurs Surfaces de Plancher respectives et/ou Surfaces taxable x 0,3 pour les parties de volume ne correspondant pas à la définition de la Surface de Plancher (parc de stationnements, locaux techniques nécessaires au fonctionnement de l'immeuble) calculées en phase DCE du 17/09/2020 par l'atelier d'Architectes Thierry Roche et Associés.

a. Charges collectives générales à l'ensemble immobilier

1) Définition

Constituent des charges collectives à l'ensemble immobilier :

- *Les frais de fonctionnement de toute nature de l'Association syndicale libre des Propriétaires de volumes, en ce compris les salaires et rémunérations ;*
- *Les primes de police d'assurance contre l'incendie et autres risques, souscrites par l'ensemble des co-volumiers, dans le cas d'une souscription à une police d'assurance générale englobant l'ensemble immobilier et l'ensemble des volumes (notamment au titre des espaces communs tels que voie pompiers avec son retour à l'est du bâtiment B et bande ouest le long du chemin de la Raude); étant précisé quant à l'assurance de l'ensemble immobilier que pourrait souscrire l'association syndicale qu'il conviendrait d'individualiser les surcoûts appliqués aux contrats souscrits en raison de la présence de l'Équipement Petite Enfance afin de répercuter les surcoûts en question au propriétaire du volume concerné ;*
- *Les frais de justice concernant toute procédure dans laquelle l'ensemble des co-volumiers seraient impliqués ;*
- *Les charges de toute nature affectant les réseaux primaires et équipements divers affectés à l'usage de l'ensemble des volumes et ne faisant pas l'objet d'une répartition spécifique ;*
- *Les frais relatifs au maintien de la propreté, les frais d'entretien et de rénovation de la bande Ouest (accès, espaces plantés) le long de la rue de la Raude et de la voie de desserte et pompiers Nord (avec son retour sur la façade Est du bâtiment B), éléments constitutifs et aménagements divers ;*
- *Les frais d'entretien et de rénovation de la mise en lumière de l'ensemble immobilier et de l'éclairage de la voie de desserte Nord ;*
- *Les frais d'entretien et de rénovation du local fibre optique de l'ensemble immobilier ;*
- *Les frais d'entretien et de réfection des ouvrages de rétention et d'infiltration des eaux pluviales de l'ensemble immobilier situés sous la voie de desserte Nord et sous la dalle du 2^{ème} sous-sol, y compris les pompes de relevage.*

- Les frais afférents aux missions de contrôle que doit assurer l'association syndicale libre à l'occasion de la réalisation de certains travaux dans les conditions ci-dessus indiquées

Cette énumération est purement énonciative et non limitative.

2 Répartition

Les charges énumérées ci-dessus, seront réparties entre les volumes au prorata de leurs Surfaces de Plancher respectives et/ou de leurs surfaces taxables x 0,3 pour les parties de volume ne constituant pas de la Surface de Plancher (parc de stationnement, locaux techniques nécessaires au fonctionnement de l'immeuble) :

Les Surfaces de Plancher et les Surfaces Taxable en infrastructure prises en compte dans le calcul de quotes-parts sont celles calculées en phase DCE du 17/09/2020 par l'atelier d'Architectes Thierry Roche et Associés.

**TABLEAU CHARGES COLLECTIVES GÉNÉRALES
A L'ENSEMBLE IMMOBILIER**

V olume	Désignation	Quotes- parts de charges collectives générales en 1000^{ème}
1	LOGEMENTS ET STATIONNEMENTS	823
2	EQUIPEMENT PETITE ENFANCE	177
Total :		1000

Au titre des présentes, les charges relatives au volume 1 seront réparties entre tous les lots de copropriété au prorata de leurs parties communes générales, à l'exception des charges relatives au local fibre optique en sous-sol, lesquelles seront réparties entre les logements au prorata de leurs charges communes spéciales aux « bâtiments A et B », lesquelles ne concernent que les lots de logements (n°1 à 38).

Charges collectives particulières

Les co-volumiers sont tenus de participer aux charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipements partagés entre eux ou certains d'entre eux, en fonction de l'utilité que ces services et équipements présentent à l'égard de chaque volume.

Etant précisé qu'à ce jour, il n'existe pas de charges collectives particulières au titre de services collectifs et les éléments d'équipements communs

Façades

Compte tenu du souci d'homogénéité de l'ensemble immobilier, les travaux de ravalement et d'entretien des façades de l'ensemble immobilier seront gérés par l'Association Syndicale Libre et décidés en assemblée générale de l'Association syndicale libre des Propriétaires de volumes. Chaque propriétaire de volume prendra à sa charge les frais afférents aux façades comprises dans son volume.

Toitures et étanchéités des toitures- terrasses

a. Définition

Les charges relatives aux étanchéités des toitures-terrasses et aux toitures comprennent deux types de charges :

1. les charges de nettoyage, d'entretien courant et de petite réparation à faire aux éléments assurant le couvert et l'étanchéité des toitures-terrasses;
2. les charges de grosse réparation et de reconstruction, au sens de l'article 606 du code civil, des toitures et de leurs étanchéités, et protections mécaniques des étanchéités des toitures-terrasses des bâtiments.

b. Répartition

Le principe d'absence de parties communes au sens de la loi du 10/07/1965 est rappelé. Chaque propriétaire de volume assure l'entretien, les réparations et la réfection des toitures et de leurs étanchéités comprises à l'intérieur de son volume. Cependant, les grosses réparations, au sens de l'article 606 du code civil, des toitures et des étanchéités des toitures des bâtiments, sont répartis par bâtiment entre les différents volumes ou parties de volumes bénéficiant de la couverture desdites toitures et de leurs étanchéités.

Aussi, pour le premier type de charges défini ci-dessus, celles-ci seront prises en charge uniquement par le volume qui est propriétaire des toitures et des étanchéités concernées.

Pour les secondes, elles seront prises en charge, au prorata de leurs Surfaces de Plancher respectives et/ou Surfaces taxable x 0,3 pour les parties de volume ne correspondant pas à la définition de la Surface de Plancher (parc de stationnements, locaux techniques nécessaires au fonctionnement de l'immeuble), des volumes ou parties de volumes bénéficiant de la couverture desdites toitures et étanchéités, dans les proportions suivantes :

- Bâtiment A (toitures-terrasses couvrant les 3^{ème} et 4^{ème} étages) :

Volume 1 = 84%

Volume 2 = 16%

Au titre du présent état descriptif de division et règlement de copropriété du VOLUME UN, PURS ELEMENTS, les charges relatives au volume 1 seront réparties entre tous les lots de copropriété au prorata de leurs parties spéciales bâtiment A (lots 1 à 23).

- Bâtiment B (toitures-terrasses couvrant les 3^{ème} et 4^{ème} étages) :

Volume 1 = 82%

Volume 2 = 18%

Au titre du présent état descriptif de division et règlement de copropriété du VOLUME UN, PURS ELEMENTS, les charges relatives au volume 1 seront réparties entre tous les lots de copropriété au prorata de leurs parties spéciales bâtiment B (lots 24 à 38).

- Terrasses au 1^{er} étage couvrant l'EPE et son préau, comprises dans la partie de volume 1c2 (plan "c" ci-annexé) :

Volume 1 = 38%

Volume 2 = 62%

Au titre du présent état descriptif de division et règlement de copropriété du VOLUME UN, PURS ELEMENTS, les charges relatives au volume 1 seront réparties entre tous les lots de copropriété au prorata de leurs parties générales

Dans le cas particulier de l'étanchéité des dalles de couverture de l'EPE en rez-de-chaussée et son préau, les frais relatifs aux travaux préparatoires et annexes préalables à sa réfection, concernant l'aménagement végétalisé et sa dépose (enlèvement des végétaux, de la couche de terre végétale et de tout équipement annexe), ainsi que les travaux de remise en place (terres, végétaux, drains, arrosage, etc...) et de rachat éventuel de tout ou partie de ces éléments constitutifs, seront à la charge du volume 2 (EPE).

En dehors de cette circonstance particulière de dépose et réaménagement de la végétalisation des toitures terrasses dans le cadre de la réfection de leur étanchéité, l'entretien de la végétalisation de ces toitures terrasses et le remplacement de cette végétalisation si elle venait à périr, serait à la charge exclusive du volume 1 (copropriété), comme constituant la propriété dudit volume 1.

Jardinière

En ce qui concerne la jardinière, comprise dans le volume 1, séparative du préau et de l'espace extérieur "jeux enfants" de l'EPE de l'espace vert des logements, la face « interne » de la jardinière côté EPE, ainsi que le cas échéant, la végétation qui sera plantée dans cette jardinière étant au contact direct de jeunes enfants, leurs caractéristiques devront satisfaire aux normes réglementaires en la matière. Aussi :

Accusé de réception en préfecture 069-266910157-20241230-D2024-31-DE Date de réception préfecture : 30/12/2024
--

- la copropriété du volume 1 devra se conformer à ces normes pour les végétaux qui seront plantés à ses frais dans cette jardinière (ainsi que pour l'entretien de ces végétaux) ;
- le propriétaire de l'EPE aura toute latitude pour que cette face interne de la jardinière respecte les normes obligatoires en la matière, notamment concernant son revêtement ou les mesures de protection qu'il conviendrait d'installer contre cette face interne ; il pourra ainsi apposer tout habillage ou revêtement contre cette face interne, à condition que cette habillage ou revêtement n'endommage pas le gros-œuvre de cette jardinière
- les aménagements nécessaires qu'il conviendrait de réaliser alors sur cette face interne ne pourront relever que des seules décisions du propriétaire de l'équipement petite enfance et seront réalisés, entretenus et remplacés en conséquences à ses frais ;
- le volume 1 ne sera pas dégagé pour autant de ses obligations (à ses seuls frais) d'entretien et de réparation que nécessitera le gros-œuvre de cette jardinière (en ce compris de sa face interne, mais en dehors de l'habillage ou du revêtement qui pourrait être plaqué sur cette dernière), ce gros-œuvre dépendant intégralement du volume 1 – copropriété ;
- le volume 1 bénéficiera d'une servitude de passage le cas échéant sur le volume 2, pour les travaux d'entretien et de réparation de cette jardinière dans la seule hypothèse où, compte tenu de la nature des travaux à réaliser, ces derniers ne pourraient pas être entrepris depuis l'extérieur de la crèche (ce qui serait le cas lorsque le gros-œuvre de la face interne nécessitera des opérations de réparation).

Etant précisé qu'un délai de 15 jours calendaires à titre de préavis devra être respecté avant toute intervention, sauf en cas d'urgence et impératifs de conservation des biens.

Par ailleurs lorsque les travaux à effectuer par le propriétaire du VOLUME UN impacteront les conditions d'utilisation du volume DEUX, le propriétaire du VOLUME UN devra prendre à ses frais et sous sa responsabilité, toutes mesures nécessaires afin d'assurer, pendant la durée de ses travaux, la parfaite sécurité des utilisateurs du volume DEUX, compte tenu de sa destination,

Dans la mesure où l'ampleur des travaux et/ou encore des mesures de sécurité à mettre en œuvre le nécessiterait compte tenu de leur impact sur l'exploitation des locaux compris sous le volume deux, les propriétaires de chacun de ces deux volumes devront s'accorder au préalable sur un calendrier d'exécution, afin de limiter la gêne occasionnée au volume DEUX, le tout sauf cas d'urgence et impératif de conservation des biens

4. Particularités

Le volume EPE en rez-de-chaussée est indépendant pour le chauffage, la climatisation, le local ordures ménagères... ; les compteurs et coupure de gaz, d'eau froide et d'électricité seront internes au volume, ainsi que la boîte aux lettres.

Les servitudes de passage pour maintenance et entretien et de passage pompiers, de par leurs natures et leurs caractères exceptionnels ou ponctuels, ne généreront aucune charge.

Les charges collectives générales et particulières seront appelées auprès des différents volumes à partir de la première date à laquelle il sera constaté la première mise à disposition par le requérant au profit des acquéreurs ou encore du syndic de copropriété pour le volume 1 :

- a. soit des locaux privatifs dépendant du volume 1
- b. soit encore des parties communes dépendant du volume 1
- c. soit encore de l'équipement petite enfance formant le volume 2.

4. Charges générales d'eau - compteur général d'eau

Le requérant précise que l'ensemble immobilier dispose d'une arrivée générale d'eau potable équipée d'un compteur général implanté au sous-sol, à partir duquel chacun des volumes dispose d'un réseau qui lui est spécifique commandé par un sous-compteur propre à chaque volume

Les charges communes d'eau potable comprennent toutes les dépenses de fonctionnement et d'entretien, de réparation et même de remplacement des installations pour la partie à usage commun, en ce compris le compteur général.

Chaque volume supportera les dépenses correspondant à la consommation d'eau froide indiquée par le sous-compteur individuel installé au départ de son arrivée d'eau froide, ainsi que la redevance pour la location, l'entretien et les réparations éventuelles de ce sous-compteur particulier.

La différence susceptible d'exister entre le total des consommations relevées sur chacun des sous-compteurs équipant le départ du réseau de chaque volume et celles relevées au compteur général sera répartie entre tous les volumes au prorata de leurs quotes-parts dans les charges collectives générales ci-dessus établies

Au titre du présent état descriptif de division et règlement de copropriété du VOLUME UN, PURS ELEMENTS, lesdites charges d'eau froide relatives au volume 1 seront réparties entre tous les lots de copropriété de logements (soient entre les lots 1 à 38) au prorata de leurs tantièmes de charges d'eau froide tels que fixés ci-après dans le tableau figurant sous le paragraphe « charges d'équipements « eau froide » »

SECTION II - CHARGES GENERALES A TOUS LES COPROPRIETAIRES

1°/ -DEFINITION

Les charges générales sont les dépenses incombant définitivement aux copropriétaires, chacun pour sa quote-part.

Les charges communes générales à tous les copropriétaires comprennent toutes celles qui ne sont pas considérées comme charges spéciales, particulières ou individuelles aux termes du présent règlement.

Elles comprennent d'une part, les dépenses relatives aux parties communes générales qui ne sont pas incluses dans les charges spéciales, et, d'autre part, les dépenses relatives à des services communs dans la mesure où il n'est pas possible d'affecter ces dépenses aux charges spéciales.

Sous réserve de stipulations particulières, les charges communes générales comprennent toutes les dépenses afférentes, directement ou indirectement, aux parties communes générales et notamment, sans que cette énonciation soit limitative :

Les frais et dépenses d'administration et de gestion commune :

- les frais et dépenses d'administration et de gestion commune, tels que la rémunération du syndic, les frais de fonctionnement du syndicat et du conseil syndical,
- les honoraires de l'architecte de la copropriété (désigné par le syndic ou par l'assemblée générale) ou de l'architecte concepteur de l'immeuble (lorsqu'il est recouru à ses services);
- les honoraires des avocats et conseils, au cas où il serait fait appel à leurs services (étant entendu que, dans le cas où leur intervention serait nécessitée par les agissements d'un copropriétaire ne respectant pas les prescriptions du présent règlement, lesdits honoraires lui incomberaient personnellement et devraient être remboursés uniquement par lui) ;
- la différence constatée entre la somme des consommations d'eau relevées aux compteurs individuels et la consommation d'eau indiquée au compteur général ;
- les salaires de tous préposés à l'entretien des parties communes générales et des éléments à usage commun général, ainsi que les charges sociales et fiscales, et les prestations avec leurs accessoires, les frais d'assurance contre les accidents du travail et avantages en nature y afférents.

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

- les redevances et taxes d'enlèvement des ordures ménagères, de déversement à l'égout, de balayage, ... dans la mesure où elles ne feront pas l'objet d'un rôle nominatif au nom des copropriétaires.

Les dépenses afférentes à tous objets mobiliers et fournitures utiles en conséquence des dépenses susvisées et notamment les frais d'enlèvement des boues, éclairage général des circulations communes ou privées et des ordures ménagères.

Les primes d'assurance souscrites par le Syndicat contre l'incendie et les dégâts des eaux, contre la responsabilité civile du Syndicat des Copropriétaires du fait de ses préposés ou des parties communes générales.

Les quotes-parts du volume UN des charges collectives générales et particulières à l'ensemble immobilier telles que résultant du cahier des charges et des servitudes de la division en volumes et rappelées ci-dessus à la section I qui précède

Les frais d'entretien, de réparation et de reconstruction de toute nature, grosses ou menues à faire :

- aux fondations et à l'ensemble du gros-œuvre de l'infrastructure et de son étanchéité ;
- au gros-œuvre de la jardinière en rez-de-chaussée séparant le jardin de l'équipement petite enfance de l'espace vert extérieur dépendant de la copropriété.

Les frais d'entretien, de réparation et de remplacement de toute nature, grosses ou menues, à faire aux canalisations, à savoir :

- aux canalisations et aux installations communes du volume 1 pour l'eau, l'électricité, les câbles téléphoniques pour leurs parties communes à l'immeuble ; le gaz, l'écoulement des eaux pluviales et des eaux usées, et aux tuyaux communs au volume 1 conduisant les eaux ménagères au tout-à-l'égout, depuis le point de raccordement sur le collecteur public jusqu'à leur séparation pour chaque bâtiment ;
- le coût des réparations nécessitées par les engorgements dans les canalisations générales d'évacuation des eaux usées, lorsque le point d'engorgement ne pourra pas être exactement localisé ;
- les frais d'entretien, de réparations et de remplacement de l'installation électrique à l'usage commun du groupe d'immeubles, y compris celle de sécurité, la location, la pose et l'entretien des compteurs à usage collectif si nécessaire ;
- l'achat, l'entretien et le remplacement du matériel d'entretien à l'usage commun dudit groupe d'immeubles ;
- les frais d'éclairage des parties communes générales ;
- la consommation générale d'eau froide destinée à l'usage commun et à l'entretien général de la copropriété.

Les frais de réfection, d'entretien, de réparations, de remise en état et même de remplacement afférant aux locaux, installations, équipements, aménagements, appareils, matériels et dispositifs à l'usage des différentes parties communes générales du volume 1, non affectés aux charges spéciales ci-après.

- les frais d'entretien des ouvrages d'évacuation des eaux de pluies ;
- les frais d'entretien des bassins d'infiltration, situés au deuxième sous-sol, ainsi que la sous voie « pompiers » ;
- les frais d'entretien des murs de clôture et clôtures en mitoyenneté avec les parcelles voisines, des clôtures de séparations entre espaces communs extérieurs et sur rue ;

- les frais d'entretien et de réparation du revêtement de la voie pompier, au Nord de la copropriété et des espaces de circulation le long des façades des bâtiments A et B ;
- les frais d'entretien et de réparation du revêtement de la place PMR numérotée 73, sur les plans d'architecte ;
- les frais d'entretien et de réparation du revêtements des places visiteurs numérotées 47, 48, 50, 51 et 52, situées au deuxième sous-sol ;
- les charges d'entretien, de réparation, de la rampe d'accès et de sortie des véhicules, des voies de circulations véhicules et leur revêtement ; l'achat et l'entretien du matériel de fléchage et de signalisation ;
- les frais d'entretien, de réparation et de remplacement de la porte motorisée du parc de stationnement, et sa commande d'ouverture électrique ;
- les frais de nettoyage des escaliers du bâtiment A et B, desservant les deux niveaux de sous-sols ;
- les frais occasionnés par les réparations, notamment le remplacement des revêtements superficiels des marches, des contremarches, des enduits et des revêtements superficiels des escaliers nommées ci-avant ;
- les frais d'entretien et de nettoyage des dégagements et sas des cages d'ascenseurs et d'escaliers des deux niveaux de sous-sol ;
- les frais d'entretien, de réparation et de reconstruction des tous éléments liés à la ventilation du parc de stationnement, notamment la ventilation naturelle haute ou basse et ses équipements associés ;
- les frais d'entretien et de réparation des siphons de sol, regards, caniveaux et canalisations propres au parc de stationnements aux sous-sols ;
- les frais d'entretien et de réparation du bac de décantation du parc de stationnement (séparateur hydrocarbures, fosse et pompe de relevage) ;
- les frais d'entretien et de réparation du système d'éclairage et de l'éclairage de sécurité des deux niveaux de sous-sols ;
- les frais d'entretien, de réparation et de remplacement du matériel de lutte contre l'incendie et des installations de sécurité incendie équipant l'infrastructure,
- les frais d'entretien des espaces verts communs, en façade sur rue, le long de la voie pompiers et de l'espace extérieur contemplatif à l'est et au sud des bâtiments et plantations de la copropriété ;
- les frais d'entretien, d'arrosage et de renouvellement des végétaux plantés dans la jardinière délimitant le jardin de l'équipement petite enfance et l'espace vert extérieur dépendant de la copropriété ; les mêmes frais afférents aux végétaux plantés sur la toiture-terrasse non accessible couvrant le volume 2 (équipement petite enfance) ainsi qu'au contrat d'entretien spécifique y afférent.

Il est rappelé que les végétaux plantés dans les jardinières situées en terrasses des appartements en attique seront entretenus et arrosés par les occupants de ces derniers et à leurs frais exclusifs.

- les frais d'entretien, de réparations et même de remplacement afférents aux installations de plomberie, d'électricité et de programmation assurant l'arrosage et l'éclairage des espaces verts constituant des parties communes générales ;
- l'acquisition, l'entretien et le remplacement du matériel et de l'outillage nécessaire à l'entretien desdits espaces verts à usage commun et des circulations extérieures des bâtiments ;
- les dépenses de tous ordres y relatives (dans la mesure où elles pourront être déterminées) ; achats de produits, consommations énergétiques diverses, factures d'eau, etc... ;

- la rémunération de la personne ou de l'entreprise éventuellement chargée de cet entretien.
- les frais d'éclairage des parties communes générales.

Les frais liés à l'antenne hertzienne collective et à l'éventuel raccordement compatible au réseau câblé, à la fibre optique.

Les frais de souscription, renouvellement et règlements des contrats d'entretien des installations de sécurité incendie que sont les extincteurs, les blocs autonomes de secours, même si ces équipements constituaient des parties communes spéciales.

Et, généralement, toutes les dépenses de quelque nature qu'elles soient, afférentes aux parties communes générales à l'usage de tous les copropriétaires de l'immeuble OU groupe d'immeubles ci-dessus définies ou consécutives à leur utilisation et qui ne font pas l'objet d'une répartition spéciale des charges.

Cette énumération est purement énonciative et non limitatives

2°/ -REPARTITION

Les charges communes ci-dessus définies seront réparties entre tous les copropriétaires de l'ENSEMBLE IMMOBILIER au prorata de leur quote-part dans les parties communes générales, telle que cette quote-part est définie dans l'état descriptif de division et son tableau récapitulatif.

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

SECTION III - CHARGES SPECIALES A CERTAINS DES COPROPRIETAIRES

Sont spéciales à un groupe de copropriétaires, les charges relatives à la conservation, l'entretien et l'administration des parties communes spéciales dont ils sont propriétaires indivis.

Sous réserve de stipulations particulières définies par le présent règlement, les charges communes spéciales comprennent toutes les dépenses afférentes, directement ou indirectement, aux parties communes spéciales.

Pour chaque catégorie concernée, charges spéciales et quotes-parts de parties communes spéciales sont strictement identiques.

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

1. Charges communes spéciales « bâtiment A »

a. Définition

Les charges communes spéciales « Bâtiment A » comprennent notamment, sans que cette énonciation soit limitative :

- les charges d'entretien, de réparation et de reconstruction telles que les frais de réparations de toute nature, grosses ou menues, à faire à l'ensemble du gros-œuvre du bâtiment A, en superstructure, (éléments horizontaux et verticaux de structure, gros-œuvre de la cage d'ascenseur A, sauf cependant les menues réparations à faire aux gros murs à l'intérieur des lots privatifs), aux éléments

assurant le clos, le couvert et l'étanchéité, au gros-œuvre des balcons, terrasses, et jardinières des logements en attique, aux canalisations communes au bâtiment pour l'eau, l'électricité, le gaz, l'écoulement des eaux pluviales et des eaux usées (sauf pour les parties intérieures à l'usage exclusif et particulier de chaque lot privatif) ;

- les charges d'entretien et de réfection des façades et de leur revêtement ;
- les frais entraînés par le ravalement intérieur et les réparations importantes du sas et hall du rez-de-chaussée, à l'exclusion des frais de nettoyage et de réparations courantes qui constituent des charges spécifiques différentes ;
- les frais d'entretien et de nettoyage du local vélos situé au rez-de-chaussée du bâtiment A ;
- les frais d'entretien et de maintenance des deux locaux groupe VMC, situés au 4^{ème} étage du bâtiment A ;
- les frais d'entretien de la cage d'escalier desservant les étages, des paliers intérieurs distribuant les étages, des placards et gaines techniques des différents niveaux et du local gaines techniques au rez-de-chaussée ;
- les frais occasionnés par les réparations, notamment le remplacement des revêtements superficiels des marches, des contremarches et des paliers, des enduits et des revêtements superficiels des cages d'escalier nommées ci-avant ;
- les charges d'entretien, de réparation et de reconstruction de tous éléments liés à la ventilation, notamment la ventilation mécanique contrôlée nécessaire à ces parties communes spéciales, mais aussi la ventilation naturelle haute ou basse et ses équipements associés ;
- les frais d'entretien sur les compteurs généraux à l'ensemble des copropriétaires du bâtiment s'il en existe ;
- les frais d'entretien, de réparation et de remplacements du système digicode de la porte d'entrée menant au hall d'entrée du bâtiment ;
- les frais d'entretien, de réparation et de remplacements des boîtes aux lettres situées dans le hall du bâtiment A, y compris les boîtes à colis connectées ;
- les frais d'entretien, de réparation et de remplacements du tableau d'affichage disposé dans le hall d'entrée du bâtiment ;
- si elle est différenciable la consommation électrique de ces parties communes spéciales.

b. Répartition

Les charges communes spéciales « Bâtiment A » seront réparties entre les copropriétaires des lots n°1 à 23, au prorata de leurs quotes-parts de parties communes spéciales « Bâtiment A » ; pour chaque catégorie concernée, charges spéciales et quotes-parts de parties communes spéciales sont strictement identiques.

N° lot	Bât.	Cage.	Niveau	Désignation du lot	Charges spéciales Bâtiment A
1	A	Unique	1er étage	Appartement T3 n°A101	76
2	A	Unique	1er étage	Appartement T4 n°A102	92
3	A	Unique	1er étage	Appartement T3 n°A103	75
4	A	Unique	1er étage	Appartement T2 n°A104	48

Accusé de réception en préfecture
069-266910157-20241230-D2024-31-DE
Date de réception préfecture : 30/12/2024

N° lot	Bât.	Cage.	Niveau	Désignation du lot	Charges spéciales Bâtiment A
5	A	Unique	1er étage	Appartement T4 n°A105	96
6	A	Unique	1er étage	Appartement T3 n°A106	72
7	A	Unique	1er étage	Appartement T2 n°A107	49
8	A	Unique	2ème étage	Appartement T3 n°A201	80
9	A	Unique	2ème étage	Appartement T4 n°A202	97
10	A	Unique	2ème étage	Appartement T3 n°A203	79
11	A	Unique	2ème étage	Appartement T2 n°A204	51
12	A	Unique	2ème étage	Appartement T4 n°A205	101
13	A	Unique	2ème étage	Appartement T3 n°A206	76
14	A	Unique	2ème étage	Appartement T2 n°A207	51
15	A	Unique	3ème étage	Appartement T3 n°A301	84
16	A	Unique	3ème étage	Appartement T4 n°A302	102
17	A	Unique	3ème étage	Appartement T3 n°A303	83
18	A	Unique	3ème étage	Appartement T2 n°A304	53
19	A	Unique	3ème étage	Appartement T4 n°A305	106
20	A	Unique	3ème étage	Appartement T3 n°A306	79
21	A	Unique	3ème étage	Appartement T2 n°A307	54
22	A	Unique	4ème étage	Appartement T4 n°A401	160
23	A	Unique	4ème étage	Appartement T5 n°A402	197
TOTAL					1 961

2. Charges communes spéciales « Bâtiment B »

a. Définition

Les charges communes spéciales « Bâtiment B » comprennent notamment, sans que cette énonciation soit limitative :

- les charges d'entretien, de réparation et de reconstruction telles que les frais de réparations de toute nature, grosses ou menues, à faire à l'ensemble du gros-œuvre du bâtiment B, en superstructure, (éléments horizontaux et verticaux de structure, gros-œuvre de la cage d'ascenseur B, sauf cependant les menues réparations à faire aux gros murs à l'intérieur des lots privés), aux éléments assurant le clos, le couvert et l'étanchéité, au gros-œuvre des balcons, terrasses, et des jardinières des logements en attique, aux canalisations communes au bâtiment pour l'eau, l'électricité, le gaz, l'écoulement des eaux pluviales et des eaux usées (sauf pour les parties intérieures à l'usage exclusif et particulier de chaque lot privé) ;
- les charges d'entretien et de réfection des façades et de leur revêtement ;
- les frais entraînés par le ravalement intérieur et les réparations importantes du sas et hall du rez-de-chaussée, à l'exclusion des frais de nettoyage et de réparations courantes qui constituent des charges spécifiques différentes ;
- les frais d'entretien et de nettoyage du local vélos situé au rez-de-chaussée du bâtiment B ;

- les frais d'entretien et de maintenance du local du groupe VMC, situés au 4^{ème} étage du bâtiment B ;
- les frais d'entretien de la cage d'escalier desservant les étages, des paliers intérieurs distribuant les étages, des placards et gaines techniques des différents niveaux ;
- les frais occasionnés par les réparations, notamment le remplacement des revêtements superficiels des marches, des contremarches et des paliers, des enduits et des revêtements superficiels des cages d'escalier nommées ci-avant ;
- les charges d'entretien, de réparation et de reconstruction de tous éléments liés à la ventilation, notamment la ventilation mécanique contrôlée nécessaire à ces parties communes spéciales, mais aussi la ventilation naturelle haute ou basse et ses équipements associés ;
- les frais d'entretien sur les compteurs généraux à l'ensemble des copropriétaires du bâtiment s'il en existe ;
- les frais d'entretien, de réparation et de remplacements du système digicode de la porte d'entrée menant au hall d'entrée du bâtiment ;
- les frais d'entretien, de réparation et de remplacements des boîtes aux lettres situées dans le hall du bâtiment B, y compris les boîtes à colis connectées ;
- les frais d'entretien, de réparation et de remplacements du tableau d'affichage disposé dans le hall d'entrée du bâtiment ;
- si elle est différenciable la consommation électrique de ces parties communes spéciales.

b. Répartition

Les charges communes spéciales «Bâtiment B » seront réparties entre les copropriétaires des lots n°24 à 38, au prorata de leurs quotes-parts de parties communes spéciales «Bâtiment B » ; pour chaque catégorie concernée, charges spéciales et quotes-parts de parties communes spéciales sont strictement identiques.

N° lot	Bât.	Cage.	Niveau	Désignation du lot	Charges spéciales Bâtiment B
24	B	Unique	1er étage	Appartement T4 n°B101	106
25	B	Unique	1er étage	Appartement T3 n°B102	71
26	B	Unique	1er étage	Appartement T2 n°B103	52
27	B	Unique	1er étage	Appartement T4 n°B104	119
28	B	Unique	1er étage	Appartement T3 n°B105	71
29	B	Unique	2ème étage	Appartement T5 n°B201	161
30	B	Unique	2ème étage	Appartement T3 n°B202	87
31	B	Unique	2ème étage	Appartement T4 n°B203	124
32	B	Unique	2ème étage	Appartement T3 n°B204	74
33	B	Unique	3ème étage	Appartement T5 n°B301	168
34	B	Unique	3ème étage	Appartement T3 n°B302	92
35	B	Unique	3ème étage	Appartement T4 n°B303	131
36	B	Unique	3ème étage	Appartement T3 n°B304	78
37	B	Unique	4ème étage	Appartement T3 n°B401	116

Accusé de réception en préfecture
069-266910157-20241230-D2024-31-DE
Date de réception préfecture : 30/12/2024

N° lot	Bât.	Cage.	Niveau	Désignation du lot	Charges spéciales Bâtiment B
38	B	Unique	4ème étage	Appartement T5 n°B402	176
TOTAL					1 626

3. Charges communes spéciales « Bâtiments A et B »

a. Définition

Les charges communes spéciales « Bâtiments A et B » comprennent notamment, sans que cette énonciation soit limitative :

- les frais d'entretien et de nettoyage du local ordures ménagères situé au rez-de-chaussée du bâtiment A ;
- les frais d'entretien et de nettoyage des deux locaux vélos situés au premier sous-sol ;
- les frais d'entretien et de nettoyage du local vélos situé au deuxième sous-sol ;
- les frais d'entretien et de maintenance du local fibre optique situé au premier sous-sol ;
- les frais d'entretien et de maintenance du local tarif jaune situé au deuxième sous-sol ;
- les frais d'entretien, de réparation et de remplacement du robinet d'eau disposé dans le local ordures ménagères ;
- si elle est différentiable la consommation électrique de ces parties communes spéciales.

b. Répartition

Les charges communes spéciales « Bâtiments A et B » seront réparties entre les copropriétaires des lots n°1 à 38, au prorata de leurs quotes-parts de parties communes spéciales « Bâtiments A et B » ; pour chaque catégorie concernée, charges spéciales et quotes-parts de parties communes spéciales sont strictement identiques.

N° lot	Bât.	Cage.	Niveau	Désignation du lot	Charges spéciales Bâtiments A et B
1	A	Unique	1er étage	Appartement T3 n°A101	76
2	A	Unique	1er étage	Appartement T4 n°A102	92
3	A	Unique	1er étage	Appartement T3 n°A103	75
4	A	Unique	1er étage	Appartement T2 n°A104	48
5	A	Unique	1er étage	Appartement T4 n°A105	96
6	A	Unique	1er étage	Appartement T3 n°A106	72
7	A	Unique	1er étage	Appartement T2 n°A107	49
8	A	Unique	2ème étage	Appartement T3 n°A201	80
9	A	Unique	2ème étage	Appartement T4 n°A202	97

N° lot	Bât.	Cage.	Niveau	Désignation du lot	Charges spéciales Bâtiments A et B
10	A	Unique	2ème étage	Appartement T3 n°A203	79
11	A	Unique	2ème étage	Appartement T2 n°A204	51
12	A	Unique	2ème étage	Appartement T4 n°A205	101
13	A	Unique	2ème étage	Appartement T3 n°A206	76
14	A	Unique	2ème étage	Appartement T2 n°A207	51
15	A	Unique	3ème étage	Appartement T3 n°A301	84
16	A	Unique	3ème étage	Appartement T4 n°A302	102
17	A	Unique	3ème étage	Appartement T3 n°A303	83
18	A	Unique	3ème étage	Appartement T2 n°A304	53
19	A	Unique	3ème étage	Appartement T4 n°A305	106
20	A	Unique	3ème étage	Appartement T3 n°A306	79
21	A	Unique	3ème étage	Appartement T2 n°A307	54
22	A	Unique	4ème étage	Appartement T4 n°A401	160
23	A	Unique	4ème étage	Appartement T5 n°A402	197
24	B	Unique	1er étage	Appartement T4 n°B101	106
25	B	Unique	1er étage	Appartement T3 n°B102	71
26	B	Unique	1er étage	Appartement T2 n°B103	52
27	B	Unique	1er étage	Appartement T4 n°B104	119
28	B	Unique	1er étage	Appartement T3 n°B105	71
29	B	Unique	2ème étage	Appartement T5 n°B201	161
30	B	Unique	2ème étage	Appartement T3 n°B202	87
31	B	Unique	2ème étage	Appartement T4 n°B203	124
32	B	Unique	2ème étage	Appartement T3 n°B204	74
33	B	Unique	3ème étage	Appartement T5 n°B301	168
34	B	Unique	3ème étage	Appartement T3 n°B302	92
35	B	Unique	3ème étage	Appartement T4 n°B303	131
36	B	Unique	3ème étage	Appartement T3 n°B304	78
37	B	Unique	4ème étage	Appartement T3 n°B401	116
38	B	Unique	4ème étage	Appartement T5 n°B402	176
TOTAL					3 587

4. Charges de nettoyage et d'entretien courant des halls d'entrée et paliers des rez-de-chaussée des bâtiments A, et B

a. Situation

Les stationnements (lots n° 39 à 105) peuvent utiliser au choix les cages d'ascenseur A et B, et par conséquent emprunter le hall d'entrée et palier du rez-de-chaussée des bâtiments A et B.

Ces charges comprennent :

- les frais de nettoyage et d'entretien courant des halls d'entrée et paliers du rez-de-chaussée des bâtiments A, et B ;
- l'achat, l'entretien et le remplacement du matériel nécessaire à ce nettoyage et à ces réparations courantes.

Cette liste est exhaustive ; **lesdits halls et paliers des rez-de-chaussée demeurant des parties communes spéciales de bâtiments pour A et B (leur réfection et embellissement éventuel et tous autres travaux autres que le maintien de leur propreté et leur entretien courant restent à la charge des lots concernés).**

b. Répartition

La répartition a été effectuée au prorata des superficies privatives des logements. Pour les garages, il a été calculé par le Cabinet OPERANDI leur superficie moyenne répartie par moitié entre les deux halls des bâtiments A, et B.

N° lot	Bât.	Cage.	Niveau	Désignation du lot	Charges de nettoyage et réparations courantes hall et palier du RdC	Charges de nettoyage et réparations courantes hall et palier du RdC
					bât A	bât B
1	A	Unique	1er étage	Appartement T3 n°A101	91	
2	A	Unique	1er étage	Appartement T4 n°A102	114	
3	A	Unique	1er étage	Appartement T3 n°A103	94	
4	A	Unique	1er étage	Appartement T2 n°A104	59	
5	A	Unique	1er étage	Appartement T4 n°A105	116	
6	A	Unique	1er étage	Appartement T3 n°A106	87	
7	A	Unique	1er étage	Appartement T2 n°A107	58	
8	A	Unique	2ème étage	Appartement T3 n°A201	91	
9	A	Unique	2ème étage	Appartement T4 n°A202	114	
10	A	Unique	2ème étage	Appartement T3 n°A203	94	
11	A	Unique	2ème étage	Appartement T2 n°A204	59	
12	A	Unique	2ème étage	Appartement T4 n°A205	116	
13	A	Unique	2ème étage	Appartement T3 n°A206	87	
14	A	Unique	2ème étage	Appartement T2 n°A207	58	
15	A	Unique	3ème étage	Appartement T3 n°A301	91	
16	A	Unique	3ème étage	Appartement T4 n°A302	114	
17	A	Unique	3ème étage	Appartement T3 n°A303	94	
18	A	Unique	3ème étage	Appartement T2 n°A304	59	
19	A	Unique	3ème étage	Appartement T4 n°A305	116	
20	A	Unique	3ème étage	Appartement T3 n°A306	87	
21	A	Unique	3ème étage	Appartement T2 n°A307	58	
22	A	Unique	4ème étage	Appartement T4 n°A401	152	
23	A	Unique	4ème étage	Appartement T5 n°A402	187	
24	B	Unique	1er étage	Appartement T4 n°B101		152

N° lot	Bât.	Cage.	Niveau	Désignation du lot	Charges de nettoyage et réparations courantes hall et palier du RdC	Charges de nettoyage et réparations courantes hall et palier du RdC
					bât A	bât B
25	B	Unique	1er étage	Appartement T3 n°B102		100
26	B	Unique	1er étage	Appartement T2 n°B103		74
27	B	Unique	1er étage	Appartement T4 n°B104		171
28	B	Unique	1er étage	Appartement T3 n°B105		103
29	B	Unique	2ème étage	Appartement T5 n°B201		215
30	B	Unique	2ème étage	Appartement T3 n°B202		115
31	B	Unique	2ème étage	Appartement T4 n°B203		170
32	B	Unique	2ème étage	Appartement T3 n°B204		103
33	B	Unique	3ème étage	Appartement T5 n°B301		215
34	B	Unique	3ème étage	Appartement T3 n°B302		115
35	B	Unique	3ème étage	Appartement T4 n°B303		170
36	B	Unique	3ème étage	Appartement T3 n°B304		103
37	B	Unique	4ème étage	Appartement T3 n°B401		128
38	B	Unique	4ème étage	Appartement T5 n°B402		195
39	-	A & B	sous-sol-1	Garage PMR n°01	12	13
40	-	A & B	sous-sol-1	Garage n°02	12	13
41	-	A & B	sous-sol-1	Garage n°03	12	13
42	-	A & B	sous-sol-1	Garage n°04	12	13
43	-	A & B	sous-sol-1	Emplacement de stationnement n°5	12	13
44	-	A & B	sous-sol-1	Emplacement de stationnement n°6	12	13
45	-	A & B	sous-sol-1	Garage n°7	12	13
46	-	A & B	sous-sol-1	Garage n°8	12	13
47	-	A & B	sous-sol-1	Garage n°9	12	13
48	-	A & B	sous-sol-1	Garage n°10	12	13
49	-	A & B	sous-sol-1	Garage PMR n°11	12	13
50	-	A & B	sous-sol-1	Garage n°12	12	13
51	-	A & B	sous-sol-1	Garage n°13	12	13
52	-	A & B	sous-sol-1	Garage n°14	12	13
53	-	A & B	sous-sol-1	Garage n°15	12	13
54	-	A & B	sous-sol-1	Garage n°16	12	13
55	-	A & B	sous-sol-1	Garage n°17	12	13
56	-	A & B	sous-sol-1	Garage n°18	12	13
57	-	A & B	sous-sol-1	Garage n°19	12	13
58	-	A & B	sous-sol-1	Garage n°20	12	13
59	-	A & B	sous-sol-1	Garage n°21	12	13
60	-	A & B	sous-sol-1	Garage n°22	12	13

N° lot	Bât.	Cage.	Niveau	Désignation du lot	Charges de nettoyage et réparations courantes hall et palier du RdC	Charges de nettoyage et réparations courantes hall et palier du RdC
					bât A	bât B
61	-	A & B	sous-sol-1	Garage n°23	12	13
62	-	A & B	sous-sol-1	Garage n°24	12	13
63	-	A & B	sous-sol-1	Garage n°25	12	13
64	-	A & B	sous-sol-1	Garage n°26	12	13
65	-	A & B	sous-sol-1	Garage PMR n°27	12	13
66	-	A & B	sous-sol-1	Garage n°28	12	13
67	-	A & B	sous-sol-1	Garage n°29	12	13
68	-	A & B	sous-sol-1	Garage n°30	12	13
69	-	A & B	sous-sol-1	Garage n°31	12	13
70	-	A & B	sous-sol-1	Garage n°32	12	13
71	-	A & B	sous-sol-1	Garage n°33	12	13
72	-	A & B	sous-sol-1	Garage n°34	12	13
73	-	A & B	sous-sol-1	Garage n°35	12	13
74	-	A & B	sous-sol-2	Garage PMR n°36	12	13
75	-	A & B	sous-sol-2	Garage PMR n°37	12	13
76	-	A & B	sous-sol-2	Garage n°38	12	13
77	-	A & B	sous-sol-2	Garage n°39	12	13
78	-	A & B	sous-sol-2	Garage n°40	12	13
79	-	A & B	sous-sol-2	Emplacement de stationnement n°41	12	13
80	-	A & B	sous-sol-2	Emplacement de stationnement n°42	12	13
81	-	A & B	sous-sol-2	Garage n°43	12	13
82	-	A & B	sous-sol-2	Garage n°44	12	13
83	-	A & B	sous-sol-2	Garage n°45	12	13
84	-	A & B	sous-sol-2	Garage n°46	12	13
85	-	A & B	sous-sol-2	Garage PMR n°49	12	13
86	-	A & B	sous-sol-2	Garage n°53	12	13
87	-	A & B	sous-sol-2	Garage n°54	12	13
88	-	A & B	sous-sol-2	Garage n°55	12	13
89	-	A & B	sous-sol-2	Garage n°56	12	13
90	-	A & B	sous-sol-2	Garage n°57	12	13
91	-	A & B	sous-sol-2	Garage n°58	12	13
92	-	A & B	sous-sol-2	Garage n°59	12	13
93	-	A & B	sous-sol-2	Garage n°60	12	13
94	-	A & B	sous-sol-2	Garage n°61	12	13
95	-	A & B	sous-sol-2	Garage n°62	12	13
96	-	A & B	sous-sol-2	Garage n°63	12	13

N° lot	Bât.	Cage.	Niveau	Désignation du lot	Charges de nettoyage et réparations courantes hall et palier du RdC bât A	Charges de nettoyage et réparations courantes hall et palier du RdC bât B
97	-	A & B	sous-sol-2	Garage n°64	12	13
98	-	A & B	sous-sol-2	Garage PMR n°65	12	13
99	-	A & B	sous-sol-2	Garage n°66	12	13
100	-	A & B	sous-sol-2	Garage n°67	12	13
101	-	A & B	sous-sol-2	Garage n°68	12	13
102	-	A & B	sous-sol-2	Garage n°69	12	13
103	-	A & B	sous-sol-2	Garage n°70	12	13
104	-	A & B	sous-sol-2	Garage n°71	12	13
105	-	A & B	sous-sol-2	Garage n°72	12	13
TOTAL					3 000	3 000

5. Charges relatives aux services collectifs et éléments d'équipements communs

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.

b) Charges d'équipements « Ascenseurs »

Chacun des bâtiments A et B équipé d'un ascenseur desservant les étages et les deux niveaux de sous-sol.

Définition

Les charges de l'ascenseur comprennent les frais et charges afférents aux équipements particuliers de l'ascenseur, et notamment, sans que cette énumération soit limitative :

- les frais d'entretien, de réparation et même de remplacement des ascenseurs, , cabines, agrès, poulies, câbles, treuils, systèmes de freinage, contrepoids, guidages et accessoires, y compris les frais d'entretien, de réparation et de remplacement des dispositifs de secours, des postes d'alarme et du système de télésurveillance, si toutefois il en existe ;
- les frais de menues réparations à faire au gros-œuvre de la cage d'ascenseur ;
- les frais d'abonnement de la liaison téléphonique ;
- les frais d'entretien et de réparation des locaux de machinerie et des machines ;
- les frais de consommation d'électricité occasionnés par les ascenseurs dans le cas où un compteur spécifique est existant ;
- le coût de la location des compteurs ou sous-compteurs électriques de l'ascenseur ;
- les primes et cotisations de l'assurance contre les accidents pouvant être provoqués par l'ascenseur, si toutefois les primes y afférentes peuvent être individualisées.

Répartition

Les charges d'ascenseurs du groupe d'immeubles seront réparties selon les critères précédemment définis dans l'état descriptif de division, soit le tableau récapitulatif suivant :

N° lot	Bât.	Cage.	Niveau	Désignation du lot	Charges ascenseur	Charges ascenseur
					A	B
1	A	Unique	1er étage	Appartement T3 n°A101	124	
2	A	Unique	1er étage	Appartement T4 n°A102	154	
3	A	Unique	1er étage	Appartement T3 n°A103	127	
4	A	Unique	1er étage	Appartement T2 n°A104	81	
5	A	Unique	1er étage	Appartement T4 n°A105	158	
6	A	Unique	1er étage	Appartement T3 n°A106	118	
7	A	Unique	1er étage	Appartement T2 n°A107	79	
8	A	Unique	2ème étage	Appartement T3 n°A201	145	
9	A	Unique	2ème étage	Appartement T4 n°A202	181	
10	A	Unique	2ème étage	Appartement T3 n°A203	149	
11	A	Unique	2ème étage	Appartement T2 n°A204	95	
12	A	Unique	2ème étage	Appartement T4 n°A205	184	
13	A	Unique	2ème étage	Appartement T3 n°A206	138	
14	A	Unique	2ème étage	Appartement T2 n°A207	92	
15	A	Unique	3ème étage	Appartement T3 n°A301	166	
16	A	Unique	3ème étage	Appartement T4 n°A302	206	
17	A	Unique	3ème étage	Appartement T3 n°A303	170	
18	A	Unique	3ème étage	Appartement T2 n°A304	108	
19	A	Unique	3ème étage	Appartement T4 n°A305	210	
20	A	Unique	3ème étage	Appartement T3 n°A306	158	
21	A	Unique	3ème étage	Appartement T2 n°A307	105	
22	A	Unique	4ème étage	Appartement T4 n°A401	308	
23	A	Unique	4ème étage	Appartement T5 n°A402	377	
24	B	Unique	1er étage	Appartement T4 n°B101		210
25	B	Unique	1er étage	Appartement T3 n°B102		137
26	B	Unique	1er étage	Appartement T2 n°B103		101
27	B	Unique	1er étage	Appartement T4 n°B104		236
28	B	Unique	1er étage	Appartement T3 n°B105		142
29	B	Unique	2ème étage	Appartement T5 n°B201		348
30	B	Unique	2ème étage	Appartement T3 n°B202		185
31	B	Unique	2ème étage	Appartement T4 n°B203		275
32	B	Unique	2ème étage	Appartement T3 n°B204		166
33	B	Unique	3ème étage	Appartement T5 n°B301		395
34	B	Unique	3ème étage	Appartement T3 n°B302		210

N° lot	Bât.	Cage.	Niveau	Désignation du lot	Charges ascenseur	
					A	B
35	B	Unique	3ème étage	Appartement T4 n°B303		313
36	B	Unique	3ème étage	Appartement T3 n°B304		189
37	B	Unique	4ème étage	Appartement T3 n°B401		261
38	B	Unique	4ème étage	Appartement T5 n°B402		398
39	-	A & B	sous-sol-1	Garage PMR n°01	5	6
40	-	A & B	sous-sol-1	Garage n°02	5	6
41	-	A & B	sous-sol-1	Garage n°03	5	6
42	-	A & B	sous-sol-1	Garage n°04	5	6
43	-	A & B	sous-sol-1	Emplacement de stationnement n°5	5	6
44	-	A & B	sous-sol-1	Emplacement de stationnement n°6	5	6
45	-	A & B	sous-sol-1	Garage n°7	5	6
46	-	A & B	sous-sol-1	Garage n°8	5	6
47	-	A & B	sous-sol-1	Garage n°9	5	6
48	-	A & B	sous-sol-1	Garage n°10	5	6
49	-	A & B	sous-sol-1	Garage PMR n°11	5	6
50	-	A & B	sous-sol-1	Garage n°12	5	6
51	-	A & B	sous-sol-1	Garage n°13	5	6
52	-	A & B	sous-sol-1	Garage n°14	5	6
53	-	A & B	sous-sol-1	Garage n°15	5	6
54	-	A & B	sous-sol-1	Garage n°16	5	6
55	-	A & B	sous-sol-1	Garage n°17	5	6
56	-	A & B	sous-sol-1	Garage n°18	5	6
57	-	A & B	sous-sol-1	Garage n°19	5	6
58	-	A & B	sous-sol-1	Garage n°20	5	6
59	-	A & B	sous-sol-1	Garage n°21	5	6
60	-	A & B	sous-sol-1	Garage n°22	5	6
61	-	A & B	sous-sol-1	Garage n°23	5	6
62	-	A & B	sous-sol-1	Garage n°24	5	6
63	-	A & B	sous-sol-1	Garage n°25	5	6
64	-	A & B	sous-sol-1	Garage n°26	5	6
65	-	A & B	sous-sol-1	Garage PMR n°27	5	6
66	-	A & B	sous-sol-1	Garage n°28	5	6
67	-	A & B	sous-sol-1	Garage n°29	5	6
68	-	A & B	sous-sol-1	Garage n°30	5	6
69	-	A & B	sous-sol-1	Garage n°31	5	6
70	-	A & B	sous-sol-1	Garage n°32	5	6
71	-	A & B	sous-sol-1	Garage n°33	5	6
72	-	A & B	sous-sol-1	Garage n°34	5	6

N° lot	Bât.	Cage.	Niveau	Désignation du lot	Charges ascenseur	Charges ascenseur
					A	B
73	-	A & B	sous-sol-1	Garage n°35	5	6
74	-	A & B	sous-sol-2	Garage PMR n°36	6	7
75	-	A & B	sous-sol-2	Garage PMR n°37	6	7
76	-	A & B	sous-sol-2	Garage n°38	6	7
77	-	A & B	sous-sol-2	Garage n°39	6	7
78	-	A & B	sous-sol-2	Garage n°40	6	7
79	-	A & B	sous-sol-2	Emplacement de stationnement n°41	6	7
80	-	A & B	sous-sol-2	Emplacement de stationnement n°42	6	7
81	-	A & B	sous-sol-2	Garage n°43	6	7
82	-	A & B	sous-sol-2	Garage n°44	6	7
83	-	A & B	sous-sol-2	Garage n°45	6	7
84	-	A & B	sous-sol-2	Garage n°46	6	7
85	-	A & B	sous-sol-2	Garage PMR n°49	6	7
86	-	A & B	sous-sol-2	Garage n°53	6	7
87	-	A & B	sous-sol-2	Garage n°54	6	7
88	-	A & B	sous-sol-2	Garage n°55	6	7
89	-	A & B	sous-sol-2	Garage n°56	6	7
90	-	A & B	sous-sol-2	Garage n°57	6	7
91	-	A & B	sous-sol-2	Garage n°58	6	7
92	-	A & B	sous-sol-2	Garage n°59	6	7
93	-	A & B	sous-sol-2	Garage n°60	6	7
94	-	A & B	sous-sol-2	Garage n°61	6	7
95	-	A & B	sous-sol-2	Garage n°62	6	7
96	-	A & B	sous-sol-2	Garage n°63	6	7
97	-	A & B	sous-sol-2	Garage n°64	6	7
98	-	A & B	sous-sol-2	Garage PMR n°65	6	7
99	-	A & B	sous-sol-2	Garage n°66	6	7
100	-	A & B	sous-sol-2	Garage n°67	6	7
101	-	A & B	sous-sol-2	Garage n°68	6	7
102	-	A & B	sous-sol-2	Garage n°69	6	7
103	-	A & B	sous-sol-2	Garage n°70	6	7
104	-	A & B	sous-sol-2	Garage n°71	6	7
105	-	A & B	sous-sol-2	Garage n°72	6	7
TOTAL					4 000	4 000

CLAUSE D'AGRAVATION DES CHARGES D'ASCENSEUR EN CAS D'EXERCICE D'UNE ACTIVITE LIBERALE OU DE BUREAUX RECEVANT DU PUBLIC .

Lorsque les locaux ou les bureaux seront occupés par des professionnels libéraux ou assimilés et dès lors que ceux-ci nécessitent l'accueil du public, les charges de ces lots relatives à l'ascenseur subiront une augmentation qui sera votée en Assemblée Générale.

b) Charges d'équipements « Eau froide »

Le groupe d'immeubles est équipé des compteurs suivants :

- compteur général pour la totalité de la copropriété comprise dans le volume 1
- pas de compteur particulier par lot mais la possibilité d'en poser.

Définition

Les charges d'eau froide comprennent notamment, sans que cette énumération soit limitative :

- la consommation générale d'eau froide ;
- les frais liés à la distribution d'eau froide, et à l'entretien et à la réparation de tous les équipements nécessaires à sa distribution.

Répartition

Dans l'attente de pose ou en l'absence de compteurs particuliers, la répartition de la totalité de la consommation d'eau froide ainsi que les frais fixes (entretien, réparations, remplacement d'équipements communs, matériel, canalisations principales...) seront répartis selon les critères précédemment définis dans l'état descriptif de division, soit le tableau à suivre.

En cas de pose de compteurs particuliers, la répartition de la consommation d'eau froide des parties privatives sera réalisée en fonction des indications fournies par les compteurs. La différence alors relevée entre le compteur général d'eau froide et la somme des compteurs individuels ainsi que les frais fixes (entretien, réparations, remplacement d'équipements communs, matériel, canalisations principales...) seront répartis selon le même tableau récapitulatif suivant

N° lot	Bât.	Cage.	Niveau	Désignation du lot	Charges d'Eau Froide
1	A	Unique	1er étage	Appartement T3 n°A101	46
2	A	Unique	1er étage	Appartement T4 n°A102	57
3	A	Unique	1er étage	Appartement T3 n°A103	47
4	A	Unique	1er étage	Appartement T2 n°A104	30
5	A	Unique	1er étage	Appartement T4 n°A105	58
6	A	Unique	1er étage	Appartement T3 n°A106	44
7	A	Unique	1er étage	Appartement T2 n°A107	29
8	A	Unique	2ème étage	Appartement T3 n°A201	46
9	A	Unique	2ème étage	Appartement T4 n°A202	57
10	A	Unique	2ème étage	Appartement T3 n°A203	47
11	A	Unique	2ème étage	Appartement T2 n°A204	30

N° lot	Bât.	Cage.	Niveau	Désignation du lot	Charges d'Eau Froide
12	A	Unique	2ème étage	Appartement T4 n°A205	58
13	A	Unique	2ème étage	Appartement T3 n°A206	44
14	A	Unique	2ème étage	Appartement T2 n°A207	29
15	A	Unique	3ème étage	Appartement T3 n°A301	46
16	A	Unique	3ème étage	Appartement T4 n°A302	57
17	A	Unique	3ème étage	Appartement T3 n°A303	47
18	A	Unique	3ème étage	Appartement T2 n°A304	30
19	A	Unique	3ème étage	Appartement T4 n°A305	58
20	A	Unique	3ème étage	Appartement T3 n°A306	44
21	A	Unique	3ème étage	Appartement T2 n°A307	29
22	A	Unique	4ème étage	Appartement T4 n°A401	77
23	A	Unique	4ème étage	Appartement T5 n°A402	94
24	B	Unique	1er étage	Appartement T4 n°B101	64
25	B	Unique	1er étage	Appartement T3 n°B102	42
26	B	Unique	1er étage	Appartement T2 n°B103	31
27	B	Unique	1er étage	Appartement T4 n°B104	72
28	B	Unique	1er étage	Appartement T3 n°B105	43
29	B	Unique	2ème étage	Appartement T5 n°B201	91
30	B	Unique	2ème étage	Appartement T3 n°B202	48
31	B	Unique	2ème étage	Appartement T4 n°B203	72
32	B	Unique	2ème étage	Appartement T3 n°B204	43
33	B	Unique	3ème étage	Appartement T5 n°B301	91
34	B	Unique	3ème étage	Appartement T3 n°B302	48
35	B	Unique	3ème étage	Appartement T4 n°B303	72
36	B	Unique	3ème étage	Appartement T3 n°B304	43
37	B	Unique	4ème étage	Appartement T3 n°B401	54
38	B	Unique	4ème étage	Appartement T5 n°B402	82
TOTAL					2 000

c) Charges d'équipements « 3 CEP »

Tous les logements, à l'exception des logements A401, A402, B401 et B402, sont équipés d'une chaudière gaz individuelle à condensation pour le chauffage et l'eau chaude sanitaire.

Les logements A401, A402, B401 et B402, sont équipés d'un système par pompe à chaleur triple service (production chaleur, rafraîchissement, eau chaude sanitaire qui alimente une unité de traitement d'air en faux plafond. L'air chaud/froid est soufflé via des gaines).

Définition

Le conduit 3 Cep (chaudière étanche pression) est un système d'évacuation des produits de combustion vertical et collectif à circuit de combustion étanche permettant le raccordement de plusieurs chaudières individuelles à condensation. Ce conduit est un équipement commun sur lequel une maintenance régulière est obligatoire.

De plus, un mauvais entretien d'une des chaudières raccordées au conduit 3 Cep pouvant provoquer des dysfonctionnements importants aux autres chaudières, le présent règlement impose une maintenance commune des chaudières individuelles privatives, réalisée par un prestataire unique choisi en assemblée générale.

Répartition

La répartition est faite à part virile entre tous les logements bénéficiant de cet équipement, à savoir entre les lots n°1 à 21 et 24 à 36.

N° lot	Bât.	Cage.	Niveau	Désignation du lot	Charges Equipements 3CEP
1	A	Unique	1er étage	Appartement T3 n°A101	1
2	A	Unique	1er étage	Appartement T4 n°A102	1
3	A	Unique	1er étage	Appartement T3 n°A103	1
4	A	Unique	1er étage	Appartement T2 n°A104	1
5	A	Unique	1er étage	Appartement T4 n°A105	1
6	A	Unique	1er étage	Appartement T3 n°A106	1
7	A	Unique	1er étage	Appartement T2 n°A107	1
8	A	Unique	2ème étage	Appartement T3 n°A201	1
9	A	Unique	2ème étage	Appartement T4 n°A202	1
10	A	Unique	2ème étage	Appartement T3 n°A203	1
11	A	Unique	2ème étage	Appartement T2 n°A204	1
12	A	Unique	2ème étage	Appartement T4 n°A205	1
13	A	Unique	2ème étage	Appartement T3 n°A206	1
14	A	Unique	2ème étage	Appartement T2 n°A207	1
15	A	Unique	3ème étage	Appartement T3 n°A301	1
16	A	Unique	3ème étage	Appartement T4 n°A302	1
17	A	Unique	3ème étage	Appartement T3 n°A303	1
18	A	Unique	3ème étage	Appartement T2 n°A304	1
19	A	Unique	3ème étage	Appartement T4 n°A305	1
20	A	Unique	3ème étage	Appartement T3 n°A306	1
21	A	Unique	3ème étage	Appartement T2 n°A307	1
22	A	Unique	4ème étage	Appartement T4 n°A401	
23	A	Unique	4ème étage	Appartement T5 n°A402	
24	B	Unique	1er étage	Appartement T4 n°B101	1
25	B	Unique	1er étage	Appartement T3 n°B102	1
26	B	Unique	1er étage	Appartement T2 n°B103	1
27	B	Unique	1er étage	Appartement T4 n°B104	1
28	B	Unique	1er étage	Appartement T3 n°B105	1

N° lot	Bât.	Cage.	Niveau	Désignation du lot	Charges Equipements 3CEP
29	B	Unique	2ème étage	Appartement T5 n°B201	1
30	B	Unique	2ème étage	Appartement T3 n°B202	1
31	B	Unique	2ème étage	Appartement T4 n°B203	1
32	B	Unique	2ème étage	Appartement T3 n°B204	1
33	B	Unique	3ème étage	Appartement T5 n°B301	1
34	B	Unique	3ème étage	Appartement T3 n°B302	1
35	B	Unique	3ème étage	Appartement T4 n°B303	1
36	B	Unique	3ème étage	Appartement T3 n°B304	1
37	B	Unique	4ème étage	Appartement T3 n°B401	
38	B	Unique	4ème étage	Appartement T5 n°B402	
TOTAL					34

Section IV - Charges mitoyennes et privatives

1er - Charges privatives

Les copropriétaires acquitteront, notamment, les contributions et taxes immobilières ou autres, présentes et à venir, leur incombant.

Ils devront en outre s'acquitter de toutes leurs obligations en ce qui concerne les abonnements au gaz, à l'électricité, au téléphone, à la fourniture d'accès internet par câble ou fibre, les contrats personnels d'assurance et d'entretien d'éléments d'équipement personnel, etc.

Ils devront également s'acquitter seuls, chacun en ce qui les concerne, des dépenses afférentes à tous les éléments décrits comme faisant partie des parties privatives et régler au syndicat les sommes dont ils seraient redevables au titres des charges communes.

Les dépenses d'entretien du revêtement du sol (à l'exclusion du revêtement d'étanchéité) des balcons et terrasses seront supportées par le propriétaire du lot sur lequel les travaux se sont avérés nécessaires.

Les dépenses d'entretien de l'ossature desdits balcons, terrasses et jardinières seront supportées par l'ensemble des copropriétaires. Toutefois, s'il s'avérait que ces travaux ont été en totalité ou partiellement rendus nécessaires par l'usage abusif ou anormal du revêtement objet de propriété privative, la totalité ou une partie des dépenses pourra, après expertise, être mise à la charge de l'auteur du fait dommageable. Les dépenses d'entretien et de réparation, remplacement à faire à l'habillage bois de la face intérieure des jardinières équipant les logements en attique seront à la charge des copropriétaires concernés.

Les dépenses d'entretien, de remplacement des détecteurs d'incendie équipant chacun des logements ou lots privatifs ou tout dispositif en tenant lieu en application de la réglementation en vigueur seront supportés par les propriétaires ou occupants concernés par ces parties privatives.

Enfin, quant à la chaudière gaz individuelle à condensation équipant certains logements dans les conditions ci-dessus décrites, il est rappelé que l'entretien de cette chaudière et de son conduit 3CEP sera, pour des raisons de sécurité ci-dessus expliquées, obligatoirement assuré par le biais d'un contrat souscrit par le syndicat des copropriétaires donnant lieu à une charge spéciale pour les copropriétaires concernés.

Sont également imputables au seul copropriétaire concerné :

a) Les frais nécessaires exposés par le syndicat, notamment les frais de mise en demeure, de relance et de prise d'hypothèque à compter de la mise en demeure, pour le recouvrement d'une créance justifiée à l'encontre d'un copropriétaire ainsi que les droits et émoluments des actes des huissiers de justice et le droit de recouvrement ou d'encaissement à la charge du débiteur ;

b) Les frais et honoraires du syndic afférents aux prestations effectuées au profit de ce copropriétaire. Les honoraires et frais perçus par le syndic au titre des 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 de plusieurs lots objets de la même mutation, ne peuvent excéder un montant fixé par décret ;

c) Les dépenses pour travaux d'intérêt collectif réalisés sur les parties privatives en application du c du II de l'article 24 et du f de l'article 25 ;

d) Les astreintes, fixées par lot, relatives à des mesures ou travaux prescrits par l'autorité administrative compétente ayant fait l'objet d'un vote en assemblée générale et qui n'ont pu être réalisés en raison de la défaillance du copropriétaire.

Zent - Charges mitoyennes

Les dépenses de toute nature intéressant les cloisons séparatives des locaux privatifs qui font l'objet d'une mitoyenneté aux termes du présent règlement, seront réparties par moitié entre les propriétaires mitoyens.

Toutefois, si les dépenses sont consécutives à des désordres affectant les gros ouvrages, non imputables aux propriétaires mitoyens, se répercutant sur les éléments mitoyens, elles seront prises en charge par l'ensemble des copropriétaires

SECTION V - REGLEMENT - PROVISIONS - FONDS DE PREVOYANCE - GARANTIE

I. - Le syndic peut exiger le versement :

1°/ - De l'avance constituant la réserve prévue au règlement de copropriété, laquelle ne peut excéder un sixième du montant du budget prévisionnel.

2°/ - Des provisions égales au quart du budget voté pour l'exercice considéré. Toutefois, l'assemblée générale peut fixer des modalités différentes.

3°/ - Des provisions pour des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel, notamment afférentes aux travaux de conservation ou d'entretien de l'immeuble, aux travaux portant sur les éléments d'équipements communs, le tout à l'exclusion de ceux de maintenance.

4°/ - Des avances correspondant à l'échéancier prévu dans le plan pluriannuel de travaux adopté par l'assemblée générale.

5°/ - Des avances constituées par des provisions spéciales prévues à l'article 18 II de la loi du 10 juillet 1965.

Le syndic produira annuellement la justification de ses dépenses pour l'exercice écoulé dans les conditions de l'article 11 du décret du 17 mars 1967.

II. - 1°/ - La provision est exigible le premier jour de chaque trimestre ou le premier jour de la période fixée par l'assemblée générale.

Les versements en application des dispositions ci-dessus devront être effectués dans le mois de la demande qui en sera faite par le syndic.

Passé ce délai, les retardataires devront payer l'intérêt légal dans les conditions de l'article 36 du 17 mars 1967.

Les autres copropriétaires devront faire l'avance nécessaire pour suppléer aux conséquences de la défaillance d'un ou plusieurs.

2°/ - Le paiement de la part contributive due par l'un des copropriétaires, qu'il s'agisse de provision ou de paiement définitif sera poursuivi par toutes les voies de droit et assuré par toutes mesures conservatoires prévues par la Loi. Il en sera de même du paiement des pénalités de retard ci-dessus stipulées.

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

3°/ - Les obligations de chaque copropriétaire sont indivisibles à l'égard du syndicat, lequel, en conséquence, pourra exiger leur entière exécution de n'importe lequel de ses héritiers ou ayants droit.

Si un ou plusieurs lots appartiennent indivisément à plusieurs copropriétaires, ceux-ci sont solidairement tenus des charges envers le syndicat lequel pourra exiger l'entier paiement de l'un quelconque des copropriétaires indivis.

De même les nus propriétaires, les usufruitiers et les titulaires d'un droit d'usage et d'habitation, seront également solidaires envers le syndicat.

Le syndicat pourra, par suite, exiger de l'un quelconque d'entre eux, l'entier paiement de ce qui lui sera alors dû au titre du ou des lots dont la propriété sera démembrée.

Tous les frais entraînés par la ou les significations prévues par l'article 877 du Code Civil, seront à la charge des héritiers.

**CHAPITRE VI - OPERATIONS DIVERSES : MUTATIONS DE
PROPRIETE - INDIVISION - HYPOTHEQUES - LOCATION
- MODIFICATIONS DE LOTS**

Chaque copropriétaire pourra disposer de ses droits et les utiliser selon les divers modes juridiques de contrats et obligations, sous les conditions ci-après exposées et dans le respect des dispositions des articles 4 à 6 du décret du 17 mars 1967, relativement notamment aux mentions à porter dans les actes et aux notifications à faire au syndic.

SECTION I - MUTATIONS DE PROPRIETE

Le syndic, avant l'établissement de tout acte réalisant ou constatant le transfert d'un lot, adresse sur sa demande au notaire chargé de recevoir l'acte, un état daté comportant trois parties.

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

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

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

- a) Des avances mentionnées à l'article 45-1.
- b) Des provisions pour les périodes postérieures à la période en cours et rendues exigibles en raison de la déchéance du terme prévue par l'article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965.

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

- a) De la reconstitution des avances mentionnées à l'article 45-1 et ce d'une manière même approximative.
- b) Des provisions non encore exigibles du budget prévisionnel.
- c) Des provisions non encore exigibles dans les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel.

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

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

1° -OPPOSABILITE DU REGLEMENT AUX COPROPRIETAIRES SUCCESSIFS

Le présent règlement de copropriété et l'état descriptif de division ainsi que les modifications qui pourraient y être apportées, sont opposables aux ayants cause à titre particulier des copropriétaires du fait de leur publication au fichier immobilier.

A défaut de publication au fichier immobilier, l'opposabilité aux acquéreurs ou titulaires de droits réels sur un lot est soumise aux conditions de l'article 4, dernier alinéa, du décret du 17 mars 1967.

2° -CESSION ISOLEE DES LOCAUX ACCESSOIRES

Les lots à usage de locaux accessoires pourront être cédés indépendamment du local au service duquel ils sont attachés.

3° -MUTATION ENTRE VIFS

I. - En cas de mutation entre vifs, à titre onéreux ou à titre gratuit, notification de transfert doit être donnée au syndic par lettre recommandée avec demande d'avis de réception afin que le nouveau copropriétaire soit tenu vis-à-vis du syndicat du paiement des sommes mises en recouvrement postérieurement à la mutation, alors même qu'elles sont destinées au règlement des prestations ou des travaux engagés ou effectués antérieurement à la mutation. L'ancien copropriétaire restera tenu vis-à-vis du syndicat du versement de toutes les sommes mises en recouvrement antérieurement à la date de mutation. Il ne peut exiger la restitution même partielle des sommes par lui versées au syndicat à titre d'avances ou de provisions, sauf dans le fond de roulement.

Les articles 6-2 et 6-3 du décret du 17 mars 1967 modifié sont ci-après littéralement rapportés :

« Art. 6-2. - A l'occasion de la mutation à titre onéreux d'un lot :

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

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

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

« Art. 6-3. - Toute convention contraire aux dispositions de l'article 6-2 n'a d'effet qu'entre les parties à la mutation à titre onéreux. »

II. - En cas de mutation à titre onéreux d'un lot, avis de la mutation doit être donné au syndic par lettre recommandée avec demande d'avis de réception à la diligence du notaire dans les quinze jours de la vente. Avant l'expiration d'un délai de quinze jours à compter de la réception de cet avis, le syndic peut former au domicile élu, par acte extra-judiciaire, opposition au versement des fonds pour obtenir le paiement des sommes restant dues par le vendeur. Cette opposition, à peine de nullité, énoncera le montant et les causes de la créance et contiendra élection de domicile dans le ressort du tribunal judiciaire de la situation de l'**ENSEMBLE IMMOBILIER**. Etant ici précisé que les effets de l'opposition sont limités au montant des sommes restant dues au syndicat par le vendeur.

Toutefois, les formalités précédentes ne seront pas obligatoires en cas d'établissement d'un certificat par le syndic, préalablement à la mutation à titre onéreux et ayant moins d'un mois de date, attestant que le vendeur est libre de toute obligation à l'égard du syndicat.

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

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

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

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

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

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

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

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

4°/ -MUTATION PAR DECES

I. - En cas de mutation par décès, les héritiers et ayants droit doivent, dans les deux mois du décès, justifier au syndic de leurs qualités héréditaires par une lettre du notaire chargé de régler la succession sauf dans les cas où le notaire est dans l'impossibilité d'établir exactement la dévolution successorale.

Si l'indivision vient à cesser par suite d'un acte de partage, cession ou licitation entre héritiers, le syndic doit en être informé dans le mois de cet événement dans les conditions de l'article 6 du décret du 17 mars 1967.

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

III. - Tout transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot, toute constitution sur ces derniers d'un droit d'usufruit, de nue-propriété, d'usage ou d'habitation, tout transfert de l'un de ces droits doit être notifié, sans délai, au syndic, dans les conditions prévues à l'article 6 du décret du 17 mars 1967.

En toute hypothèse, le ou les nouveaux copropriétaires sont tenus de notifier au syndic leur domicile réel ou élu dans les conditions de l'article 64 du décret susvisé, dans la notification visée à l'alinéa précédent, faute de quoi ce domicile sera considéré de plein droit comme étant élu à l'**ENSEMBLE IMMOBILIER**, sans préjudice de l'application des dispositions de l'article 64 de ce décret.

SECTION II - INDIVISION - DEMEMBREMENT DE LA PROPRIETE -

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

Il y aura solidarité entre les indivisaires quant au règlement de toutes les dépenses afférentes aux lots.

II. - En cas de démembrement de la propriété d'un lot, il y aura solidarité entre le nu-proprétaire et l'usufruitier quant au règlement de toutes les dépenses afférentes aux lots.

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

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

SECTION III - MODIFICATION DES LOTS

Chaque copropriétaire pourra, sous réserve de ne pas porter atteinte aux dispositions de l'article L 111-6-1 du Code de la construction et de l'habitation, ni à la destination de l'ENSEMBLE IMMOBILIER et s'il y a lieu, des autorisations nécessaires des services administratifs ou des organismes prêteurs, diviser son lot en autant de lots qu'il voudra et par la suite réunir ou encore subdiviser lesdits lots, le tout compte tenu des dispositions requises pour établir la nouvelle grille de répartition.

Sous les mêmes conditions et réserves, le propriétaire de plusieurs lots pourra en modifier la composition, les réunir en un lot unique ou les subdiviser.

Les copropriétaires pourront également échanger entre eux ou céder des éléments détachés de leurs lots.

En conséquence, les copropriétaires intéressés auront la faculté de modifier les quotes-parts de parties communes et des charges de toute nature afférentes aux lots intéressés par la modification, à condition, bien entendu, que le total reste inchangé.

Toutefois, en cas d'aliénation séparée d'une ou plusieurs fractions d'un lot la répartition des charges entre ses fractions sera, par application de l'article 11 de la Loi du 10 juillet 1965, soumise aux frais du demandeurs, à l'approbation de l'Assemblée Générale des copropriétaires intéressés statuant par voie de décision ordinaire prise conformément aux dispositions de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

En outre, la réunion de plusieurs lots en un lot unique ne pourra avoir lieu que si cette réunion est susceptible d'être publiée au fichier immobilier conformément aux dispositions qui lui sont propres.

Toute modification permanente de lots, par suite de division, réunion ou subdivision, devra faire l'objet d'un acte modificatif de l'état descriptif de division ainsi que de l'état de répartition des charges générales et spéciales.

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

1°/ - Au syndic de l'**ENSEMBLE IMMOBILIER** alors en fonction,

2°/ - Au notaire détenteur de l'original des présentes, ou à son successeur, pour en effectuer le dépôt en suite de celles-ci au rang de ses minutes.

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

SECTION IV - HYPOTHEQUE

Le copropriétaire hypothéquant son ou ses lots hypothéquera en même temps ses droits sur les parties communes.

Tout copropriétaire qui voudra contracter un emprunt garanti par une hypothèque constituée sur son lot devra donner connaissance à son créancier des dispositions énoncées ci-après au paragraphe "ASSURANCES ". Il devra obtenir dudit créancier qu'il accepte, en cas de sinistre, que l'indemnité d'assurance ou la part de cette indemnité pouvant revenir à l'emprunteur, soit versée directement entre les mains du syndic, sans son concours et hors sa présence si la reconstruction est décidée par l'assemblée des copropriétaires et qu'il renonce par conséquent au bénéfice des dispositions de l'article L.121-13 du Code des assurances.

Il sera tenu, en outre, d'obtenir de son créancier :

Accusé de réception en préfecture
069-266910157-20241230-D2024-31-DE
Date de réception préfecture : 30/12/2024

-qu'il se soumette d'avance à la décision de reconstruction qui sera prise par l'assemblée générale.

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

SECTION V - LOCATION

Le copropriétaire louant son lot devra porter à la connaissance de son locataire le présent règlement. Le locataire devra prendre l'engagement dans le contrat de bail de respecter les dispositions dudit règlement.

Le copropriétaire devra avertir le syndic de la location et restera solidairement responsable des dégâts ou désagréments pouvant avoir été occasionnés par son locataire.

Pour le propriétaire des quatorze logements sociaux dont la réalisation a été imposée par le permis de construire, leur propriétaire sera dispensé de prévenir le syndic à chaque changement de locataire tant que ces logements sociaux conserveront leur vocation locative.

SECTION VI - ACTION EN JUSTICE

Tout copropriétaire exerçant une action en justice concernant la propriété ou la jouissance de son lot, en vertu de l'article 15 (alinéa 2) de la loi du 10 juillet 1965, doit veiller à ce que le syndic en soit informé dans les conditions prévues à l'article 51 du décret du 17 mars 1967.

Seul un copropriétaire peut se prévaloir d'un défaut d'habilitation du syndic de copropriété lorsqu'une autorisation votée en assemblée générale est requise pour agir en justice.

TROISIEME PARTIE **ADMINISTRATION DE L'ENSEMBLE** **IMMOBILIER**

CHAPITRE VII - SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES

SECTION I - GENERALITES

1^o - La collectivité des copropriétaires de l'**ENSEMBLE IMMOBILIER** est constituée en un syndicat doté de la personnalité civile. Les différents copropriétaires de chacun des bâtiments sont obligatoirement et de plein droit groupés dans ce syndicat.

Le syndicat a pour objet la conservation de l'**ENSEMBLE IMMOBILIER** et l'administration des parties communes.

En ce qui concerne l'établissement du budget prévisionnel et l'établissement des comptes par le syndicat des copropriétaires principal, il est renvoyé aux dispositions des articles 14-1 à 14-3 de la loi du 10 juillet 1965, ainsi qu'aux articles 43, 44 et 45 du décret du 17 mars 1967.

Le syndicat a qualité pour agir en justice, pour acquérir ou aliéner, le tout en application du présent règlement de copropriété et conformément aux dispositions de la loi.

Il est dénommé SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER PURS ELEMENTS à TASSIN LA DEMI LUNE (69160) 7 et 11 Chemin de la Raude.

Le syndicat pourra revêtir la forme d'un syndicat coopératif régi par les dispositions de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 notamment par l'article 17-1 de ladite loi. Dans l'hypothèse de la constitution d'un syndicat coopératif, la constitution d'un

conseil syndical est obligatoire et le syndic est élu par les membres de ce conseil et choisi parmi ceux-ci. Il exerce de plein droit les fonctions de président du conseil syndical. L'adoption ou l'abandon de la forme coopérative du syndicat est décidée à la majorité de l'article 25 et le cas échéant de l'article 25-1.

Quelle que soit la forme revêtue par le syndicat, ses décisions sont prises en assemblées générales des copropriétaires ; leur exécution est confiée à un syndic.

Il a son siège dans le bâtiment **A de l'ENSEMBLE IMMOBILIER, 11 chemin de la Raude, 69160 TASSIN LA DEMI LUNE.**

2° - Le syndicat prend naissance dès que les locaux composant chacun des bâtiments de l'**ENSEMBLE IMMOBILIER** appartiendront à deux copropriétaires différents au moins.

Il prend fin si la totalité des bâtiments de l'**ENSEMBLE IMMOBILIER** vient à appartenir à une seule personne.

3° - Les décisions qui sont de la compétence du syndicat, sont prises par l'Assemblée des copropriétaires et exécutées par le syndic dans les conditions ci-après exposées.

4° - Le syndicat est responsable des dommages causés aux copropriétaires ou aux tiers ayant leur origine dans les parties communes, sans préjudice de toutes actions récursoires.

5° - Le syndicat est tenu de s'assurer contre les risques de responsabilité civile dont il doit répondre.

Pour la gestion des frais et charges afférents à chacun des bâtiments A et B, il pourra être convenu le cas échéant, de créer pour chacun d'entre eux ou même un seul d'entre eux un syndicat secondaire.

La décision de constituer un syndicat secondaire doit être prise par les copropriétaires dont les lots composent le ou les bâtiments concernés.

Il appartient néanmoins à l'assemblée du syndicat principal d'apprécier l'opportunité de procéder à une modification du règlement de copropriété de l'**ENSEMBLE IMMOBILIER** en vue de tenir compte de la création d'un syndicat ou de syndicats secondaires.

Le syndicat secondaire a pour objet d'assurer la gestion, l'entretien et l'amélioration interne du bâtiment pour lequel il est constitué. Il ne peut toutefois pas empiéter sur les pouvoirs du syndicat principal sur les parties communes de l'**ENSEMBLE IMMOBILIER**. La création d'un syndicat secondaire amène automatiquement une spécialisation des charges communes afférant au seul bâtiment pour lequel il a été créé.

Le syndicat secondaire est doté de la personnalité civile.

Tous les membres du syndicat secondaire font nécessairement partie de l'assemblée générale du syndicat principal, sauf délégation à leur président dans les termes de l'article 22 de la loi du 10 juillet 1965.

Chaque syndicat secondaire doit tenir une assemblée générale distincte de celle du syndicat principal.

Seul le représentant légal du syndicat secondaire peut agir en justice en son nom aux fins d'assurer la défense des intérêts relevant du bâtiment seul.

SECTION II - ASSEMBLEE DES COPROPRIETAIRES

1° - DROIT DE VOTE

Le syndicat principal est réuni et organisé en assemblées composées par les copropriétaires dûment convoqués, y participant en personne ou par un mandataire régulier, chacun d'eux disposant d'autant de voix qu'il possède de quotes-parts dans les parties communes.

Toutefois lorsque la question débattue concerne les dépenses relatives aux parties de l'**ENSEMBLE IMMOBILIER** et aux éléments d'équipement faisant l'objet de charges spéciales, telles que définies ci-dessus, seuls les copropriétaires à qui incombent les charges peuvent délibérer et voter proportionnellement à leur participation auxdites dépenses.

Ces décisions particulières sont prises dans les conditions de majorité visées au présent règlement.

Les majorités de voix exigées pour le vote des décisions des assemblées et le nombre de voix prévu sont calculés en tenant compte, s'il y a lieu, de la réduction résultant de l'application du deuxième alinéa de l'article 22 de la loi du 10 juillet 1965.

Etant observé que l'article 24 de ladite loi dispose que ce sont les voix exprimées qui sont utilisées dans le calcul de la majorité des copropriétaires présents ou représentés ou ayant voté par correspondance. En conséquence, les abstentions ne sont plus prises en compte dans le calcul de la majorité.

Les mêmes règles s'appliquent aux syndicats secondaires sauf que les questions débattues ne concernent pas l'**ENSEMBLE IMMOBILIER** mais le bâtiment.

2°/ - CONVOCATION DES ASSEMBLEES

I. - Les copropriétaires se réuniront en assemblée générale au plus tard six mois après la création du syndicat.

Dans cette première réunion, l'assemblée nommera le syndic.

Par la suite, les copropriétaires se réuniront en assemblée sur convocation du syndic.

II. - Le syndic convoquera l'assemblée des copropriétaires chaque fois qu'il le jugera utile et au moins une fois par an, au plus tard dans un délai de six mois à compter de l'arrêté du dernier exercice comptable. Tout copropriétaire peut solliciter du syndic la convocation et la tenue, à ses frais, d'une assemblée générale pour faire inscrire à l'ordre du jour une ou plusieurs questions ne concernant que ses droits ou obligations.

III. - En outre, le syndic devra convoquer l'assemblée chaque fois que la demande lui en sera faite soit par le conseil syndical, soit par un ou plusieurs copropriétaires représentant au moins le quart des voix de tous les copropriétaires, le tout dans les conditions de l'article 8 du décret du 17 mars 1967.

Faute par le syndic de satisfaire à cette obligation, cette convocation pourra être faite dans les conditions de l'article 8 du décret susvisé.

IV. - Les convocations aux assemblées seront notifiées aux copropriétaires, sauf urgence, au moins vingt et un jours avant la réunion, conformément aux dispositions des articles 64 et suivants du décret du 17 mars 1967 :

- soit par lettres recommandées, avec demande d'avis de réception, adressées à leur domicile réel ou élu, le délai qu'elles font courir a pour point de départ le lendemain du jour de la première présentation de la lettre recommandée au domicile du destinataire ;

- soit par lettres recommandées électroniques, lorsque le copropriétaire a donné son accord et son adresse électronique, dans les conditions définies à l'article L 100 du Code des postes et des communications électroniques. Le délai qu'elles font courir a pour point de départ le lendemain du jour de l'envoi au destinataire par le tiers chargé de son acheminement. Si le destinataire a demandé la distribution de la lettre recommandée électronique sur papier, les délais courent à compter du lendemain de la première présentation de la lettre recommandée à son domicile.

Ces convocations indiqueront le lieu, la date, l'heure de la réunion et l'ordre du jour qui précisera chacune des questions soumises à la délibération de l'assemblée.

L'assemblée se tiendra au lieu désigné par la convocation.

Les documents et renseignements visés à l'article 11 du décret du 17 mars 1967 seront, s'il y a lieu, notifiés en même temps que l'ordre du jour. Il est fait observer que lorsque la copropriété est dotée d'un espace en ligne sécurisé, la notification des documents mentionnés à l'article 11 peut, sous réserve de l'accord exprès du copropriétaire, valablement résulter d'une mise à disposition dans un espace du site dont l'accès est réservé aux copropriétaires. La convocation indiquera alors expressément que ces documents sont accessibles en ligne et précisera la durée de leur mise à disposition.

Pendant le délai s'écoulant entre la convocation de l'assemblée générale appelée à connaître des comptes et la tenue de celle-ci, les pièces justificatives des

charges de copropriété doivent être tenues à disposition de tous les copropriétaires par le syndic au moins un jour ouvré selon les modalités prévues à l'article 18-1 de la loi du 10 juillet 1965 ainsi qu'à l'article 9-1 du décret du 17 mars 1967.

A tout moment, un ou plusieurs copropriétaires, ou le conseil syndical, peuvent notifier au syndic la ou les questions dont ils demandent qu'elles soient inscrites à l'ordre du jour d'une assemblée générale. Ces notifications devront, à peine d'irrecevabilité, respecter le formalisme édicté par les alinéas deuxième et troisième de l'article 10 du décret du 17 mars 1967. Le syndic porte ces questions à l'ordre du jour de la convocation de la prochaine assemblée générale. Toutefois, si la ou les questions notifiées ne peuvent être inscrites à cette assemblée compte tenu de la date de réception de la demande par le syndic, elles le sont à l'assemblée suivante.

Dans le cas où plusieurs lots seraient attribués à des associés d'une société propriétaire de ces lots dans les conditions de l'article 23 de la loi du 10 juillet 1965, la société sera membre du syndicat mais les convocations seront faites aux associés dans les conditions des articles 12 et 18 de ce décret.

V. - En cas de mutation de propriété, tant que le syndic n'en aura pas reçu avis ou notification, ainsi qu'il est prévu au chapitre III de la deuxième partie du présent règlement, les convocations seront valablement faites à l'égard du ou des nouveaux propriétaires au dernier domicile notifié au syndic.

Lorsqu'un lot de copropriété se trouvera appartenir à plusieurs personnes, ou encore avoir fait l'objet d'un démembrement entre plusieurs personnes, celles-ci devront désigner un mandataire commun pour les représenter auprès du syndic et assister aux assemblées générales.

En cas d'indivision d'un lot, faute par les indivisaires de procéder à cette désignation, les convocations seront valablement adressées au dernier domicile notifié au syndic.

En cas de démembrement de la propriété d'un lot, à défaut de désignation d'un représentant, ainsi qu'il est dit ci-dessus, toutes les convocations seront valablement adressées à l'usufruitier.

En cas de mission de gérer à effet posthume, toutes les convocations seront valablement faites au mandataire qui a reçu cette mission.

3°/ - TENUE DES ASSEMBLEES

I. - Au début de chaque réunion, l'assemblée élira son président et, s'il y a lieu, un ou plusieurs scrutateurs.

En cas de partage des voix, il sera procédé à un second vote.

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

En aucun cas, le syndic, son conjoint ou son partenaire pacsé et ses préposés ne pourront présider l'assemblée même s'ils sont copropriétaires.

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

Il sera tenu une feuille de présence qui indiquera les nom et domicile de chacun des membres de l'assemblée et, le cas échéant de son mandataire, ainsi que le nombre de voix dont ils disposent, compte tenu des termes de la loi du 10 juillet 1965, et du présent règlement.

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

II. - Les copropriétaires pourront se faire représenter par un mandataire de leur choix, qui pourra être habilité par un simple écrit. Tout mandataire désigné peut subdéléguer son mandat à une autre personne, à condition que cela ne soit pas interdit dans le mandat.

Chaque mandataire ne pourra recevoir plus de trois délégations de vote, toutefois, un mandataire peut recevoir plus de trois délégations de vote si le total des voix dont il dispose lui-même et de celles de ses mandants n'excède pas 10% des voix du syndicat. Le mandataire peut, en outre, recevoir plus de trois délégations de

vote s'il participe à l'assemblée générale d'un syndicat principal et si tous ses mandants appartiennent à un même syndicat secondaire.

Le syndic, son conjoint, concubin ou partenaire pacsé et leurs ascendants ou descendants, ne pourront recevoir mandat pour représenter un copropriétaire. Les mêmes exceptions sont applicables aux préposés du syndic.

Cette délégation peut autoriser son bénéficiaire à décider de dépenses et elle détermine l'objet et fixe le montant maximum. Le délégataire rend compte à l'assemblée de l'exécution de la délégation.

Lorsque le syndic a reçu des mandats avec délégation de vote sans indication de mandataire, il ne peut ni les conserver pour voter en son nom, ni les distribuer lui-même aux mandataires qu'il choisit. Il doit remettre ce mandat en début de réunion au président du conseil syndical afin qu'il désigne un mandataire pour exercer cette délégation de vote. En l'absence du président du conseil syndical ou à défaut de conseil syndical, le syndic remet aux mêmes fins ce mandat au président de séance désigné par l'assemblée générale.

Les représentants légaux des mineurs ou majeurs protégés participeront aux assemblées en leur lieu et place.

En cas d'indivision ou de démembrement de la propriété, les règles de représentation ci-dessus exposées au chapitre III de la deuxième partie du présent règlement s'appliqueront. Il est à préciser que chacun des époux copropriétaires communs ou indivis d'un lot pourra recevoir personnellement des délégations de vote dans les conditions prévues à l'article 22 susvisé.

III. - L'assemblée générale peut en outre décider des moyens et supports techniques permettant aux copropriétaires de participer aux assemblées générales par visioconférence, par audioconférence ou par tout autre moyen de communication électronique ainsi que des garanties permettant de s'assurer de l'identité de chaque participant. Ces supports devront à tout le moins transmettre la voix des copropriétaires et permettre la retransmission continue et simultanée des délibérations. La feuille de présence devra alors indiquer l'identité de chaque copropriétaire participant de cette façon, toutefois leur émargement ne sera pas requis.

IV. - Les délibérations de chaque assemblée, seront constatées par un procès-verbal signé par le président et par le secrétaire, rédigé conformément aux dispositions de l'article 17 du décret du 17 mars 1967, il mentionnera les réserves éventuellement formulées.

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

Ce registre peut être tenu sous forme électronique dans les conditions définies par les articles 1316-1 et suivants du Code civil.

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

4°/ - DECISIONS

Il ne pourra être mis en délibération que les questions inscrites à l'ordre du jour et dans la mesure où les notifications ont été faites conformément aux dispositions des articles 9 à 11 du décret du 17 mars 1967.

L'assemblée peut, en outre, examiner, sans effet décisoire, toutes questions non inscrites à l'ordre du jour.

A - Décisions Ordinaires

I. - Les copropriétaires, par voie de décisions ordinaires, statueront sur toutes les questions relatives à l'application du présent règlement de copropriété, sur les points que celui-ci n'aurait pas prévus et sur tout ce qui concerne la jouissance commune, l'administration et la gestion des parties communes, le fonctionnement des services collectifs et des éléments d'équipement communs, de la façon la plus générale qu'il soit, et généralement sur toutes les questions intéressant la copropriété

pour lesquels il n'est pas prévu de dispositions particulières par la loi ou le présent règlement.

II. - Les décisions visées ci-dessus seront prises à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés à l'assemblée.

B- Décisions prises dans des conditions particulières de majorité

I. - Les copropriétaires, par voie de décision prise dans les conditions de majorité de l'article 25 de la Loi du 10 juillet 1965 ou celles de l'article 25-1, statueront sur les décisions concernant :

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

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

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

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

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

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

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

g) 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 ;

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

i) La délégation de pouvoir au président du conseil syndical d'introduire une action judiciaire contre le syndic en réparation du préjudice subi par le syndicat des copropriétaires ;

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

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

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

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

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

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

II. - Les décisions précédentes ne pourront être valablement votées qu'à la majorité des voix dont disposent tous les copropriétaires présents ou non à l'assemblée.

Conformément aux dispositions de l'article 25-1 de la loi de 1965, lorsque l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité prévue à l'article 25 mais que le projet a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, la même assemblée peut décider à la majorité prévue à l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote, à moins que l'assemblée ne décide que la question sera inscrite à l'ordre du jour d'une assemblée ultérieure.

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

Il est précisé que les dispositions de l'article 25-1 ne s'appliquent pas aux décisions mentionnées aux n et o de l'article 25.

C - Décisions Extraordinaires

I. - Les copropriétaires, par voie de décisions extraordinaires, pourront :

a) Décider d'actes d'acquisition immobilière ainsi que des actes de disposition autres que ceux visés au paragraphe B ci-dessus.

b) Compléter ou modifier le règlement de copropriété dans ses dispositions qui concernent simplement la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes.

II. - Les décisions précédentes seront prises à la majorité des membres de la collectivité de tous les copropriétaires représentant au moins les deux/tiers des voix de l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965.

Par dérogation aux dispositions de l'avant-dernier alinéa de l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965 l'assemblée générale peut décider, à la double majorité qualifiée prévue au premier alinéa dudit article, les aliénations de parties communes et les travaux à effectuer sur celles-ci, pour l'application de l'article 25 de la loi n° 96-987 du 14 novembre 1996 relative à la mise en oeuvre du pacte de relance pour la ville. (Article 26-3).

5°/ - DISPOSITIONS DIVERSES

Les différentes règles de quorum et de majorité définies ci-dessus s'appliqueront également aux décisions qui seront prises, par les différentes catégories de propriétaires soumis à des charges communes spéciales lorsqu'elles auront trait aux parties communes spéciales s'y rapportant sauf ce qui a été dit plus

haut pour le cas de réunion en une seule main de tous les lots concernés par l'une ou l'autre des catégories de charges spéciales définies.

I. - Le syndicat ne pourra pas, à quelque majorité que ce soit, et si ce n'est à l'unanimité, décider :

La modification des droits des copropriétaires dans les parties privatives et communes et des voies y attachées, sauf lorsque cette modification serait la conséquence d'actes de dispositions.

L'aliénation des parties communes dont la conservation est nécessaire au respect de la destination de l'**ENSEMBLE IMMOBILIER**.

D'une façon générale, le syndicat ne pourra, à quelque majorité que ce soit, imposer à un copropriétaire une modification à la destination de ses parties privatives ou aux modalités de leur jouissance, telles qu'elles résultent du présent règlement de copropriété.

Les modifications concernant la répartition des charges ne pourront être décidées que du consentement de l'unanimité des copropriétaires conformément aux dispositions de l'article 11 de la loi du 10 juillet 1965.

II. - Les décisions régulièrement prises obligeront tous les copropriétaires même les opposants et ceux qui n'auront pas été représentés aux assemblées.

Elles seront notifiées aux opposants ou aux défaillants conformément aux dispositions des articles 42, alinéa 2, de la loi du 10 juillet 1965 et 18 du décret du 17 mars 1967.

La notification sera faite par lettre recommandée avec demande d'avis de réception dans un délai d'un mois à compter de la tenue de l'assemblée générale. Les actions en contestation des décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de deux mois à compter de la notification du procès-verbal d'assemblée.

Elle devra mentionner les résultats du vote et reproduire le texte de l'article 42, alinéa 2, de la loi du 10 juillet 1965, et indiquer les absents non représentés.

6°/ - EMPRUNTS COLLECTIFS

Les dispositions des articles 26-4 à 26-8 de la loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965 donnent la possibilité aux syndicats de copropriétaires de souscrire, à l'unanimité, un emprunt bancaire en leur nom propre en vue de financer non seulement des travaux sur les parties communes de l'immeuble, mais également des travaux d'intérêt collectif sur les parties privatives, des acquisitions de biens conformes à l'objet du syndicat, ou d'assurer le préfinancement de subventions publiques accordées pour la réalisation des travaux votés.

Seuls les copropriétaires bénéficiant de l'emprunt sont tenus de contribuer :

1° à son remboursement au syndicat, en fonction du montant pour lequel ils participent à l'emprunt et selon la grille générale établie pour la répartition des quotes-parts de dépenses selon les principes prévus aux articles 10, 10-1 et 30 ;

2° au paiement au syndicat des intérêts, des frais et des honoraires y afférents, en fonction du montant pour lequel ils participent à l'emprunt et selon la grille spécifique établie pour la répartition des accessoires.

Le syndicat des copropriétaires est garanti en totalité, sans franchise et sans délai de carence, par un cautionnement solidaire après constat de la défaillance d'un copropriétaire bénéficiant de l'emprunt mentionné à l'article 26-4 pour les sommes correspondant à son remboursement ainsi qu'au paiement des accessoires.

Le cautionnement solidaire ne peut résulter que d'un engagement écrit fourni par une entreprise d'assurance spécialement agréée, par un établissement de crédit, une société de financement ou une institution mentionnée à l'article L. 518-1 du Code monétaire et financier.

Lors d'une mutation entre vifs du lot d'un copropriétaire bénéficiant de l'emprunt mentionné à l'article 26-4, même si cette mutation est réalisée par voie d'apport en société, les sommes restant dues par le copropriétaire au titre du remboursement de l'emprunt ainsi que du paiement des accessoires deviennent immédiatement exigibles. Toutefois, en cas d'accord du prêteur et de la caution

l'obligation de payer ces sommes peut être transmise au nouveau copropriétaire avec son accord. Le notaire informe le syndic de ces accords.

SECTION III - CRÉANCES DU SYNDICAT

Les créances de toute nature du syndicat à l'encontre de chaque copropriétaire sont, qu'il s'agisse de provision ou de paiement définitif, garanties par une hypothèque légale sur son lot. Le syndic a qualité, sans autorisation préalable de l'assemblée générale, pour faire inscrire cette hypothèque au profit du syndicat, en consentir la main levée et, en cas d'extinction de la dette, en requérir la radiation.

Le copropriétaire défaillant peut, même en cas d'instance au principal, sous condition d'une offre de paiement suffisante ou d'une garantie équivalente, demander mainlevée totale ou partielle au président du tribunal de grande instance statuant comme en matière de référé.

Aucune inscription ou inscription complémentaire ne peut être requise pour des créances exigibles depuis plus de cinq ans.

Toutes ces créances sont garanties par le privilège immobilier spécial prévu à l'article 2374 du code civil.

CHAPITRE VIII - SYNDIC

SECTION I - GENERALITES

Le syndic sera le représentant du Syndicat dans les actes civils et en justice, il assurera l'exécution des décisions des assemblées des copropriétaires et des dispositions du règlement de copropriété.

Il administrera l'**ENSEMBLE IMMOBILIER** et pourvoira à sa conservation, à sa garde et à son entretien.

Il procédera pour le compte du syndicat à l'engagement et au paiement des dépenses communes.

Le tout en application du présent règlement, de la Loi du 10 juillet 1965 et dans les conditions et selon les modalités prévues à la section IV du décret du 17 mars 1967.

En tout état de cause, l'exercice de ses pouvoirs par le syndic devront s'harmoniser avec l'accomplissement par l'association syndicale libre des propriétaires de volumes des missions qui relèvent de son objet.

SECTION II - DESIGNATION

I. - Le syndic sera nommé et, le cas échéant, révoqué soit par l'assemblée générale des copropriétaires statuant par voie de décision prise dans les conditions de majorité de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965, soit par le conseil syndical dans le cas de création d'un syndicat coopératif tel que prévu par les articles 14 et 17-1 de la Loi du 10 juillet 1965, 40 et suivants du décret du 17 mars 1967.

L'Assemblée Générale déterminera la durée de ses fonctions sans que celles-ci puissent être supérieures à trois ans sous réserve, s'il y a lieu, des dispositions de l'article 28 du décret du 17 mars 1967.

Les fonctions du syndic sont renouvelables.

Les fonctions du syndic peuvent être assurées par toute personne, physique ou morale, choisie parmi les copropriétaires ou en dehors d'eux.

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

Si les fonctions du syndic sont rémunérées, sa révocation qui ne serait pas fondée sur un motif légitime lui ouvrira un droit à indemnisation.

II. - Jusqu'à la réunion de la première assemblée des copropriétaires visée au chapitre I ci-dessus, **la société LYONNAISE DE GESTION PEDRINI – LGP à LYON 3°, 62 rue de Bonnel exercera à titre provisoire les fonctions de syndic.**

Le syndic provisoire aura droit à une rémunération annuelle fixée, à défaut d'autre précision, selon le tarif légal ou celui établi par les organismes professionnels.

Dès l'entrée en vigueur du présent règlement, il devra convoquer les copropriétaires en assemblée générale selon les formes et délais légaux à l'effet de nommer un syndic en son remplacement, et ce avec une mise en concurrence préalable de plusieurs contrats de syndic.

Sur première convocation, la désignation du syndic est soumise à la majorité absolue des voix de tous les copropriétaires telle que prévue par l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965 ;

Sur deuxième convocation, si la première assemblée n'a pu procéder à la nomination du syndic lors de la première convocation, la nomination s'effectue à la majorité des voix des copropriétaires présentes et représentés telle que prévue par l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965 ;

III. - Lorsqu'une partie ne souhaite pas conclure un nouveau contrat de syndic avec le même cocontractant, il peut y être mis fin sans indemnité, dans les conditions suivantes.

Les questions de la désignation d'un nouveau syndic ainsi que de la fixation d'une date anticipée de fin de contrat sont portées à l'ordre du jour d'une assemblée générale tenue dans les trois mois précédant le terme du contrat. Lorsque l'initiative émane du syndic, celui-ci informe le conseil syndical de son intention de ne pas conclure un nouveau contrat au plus tard trois mois avant la tenue de cette assemblée générale.

L'assemblée générale désigne un nouveau syndic et fixe les dates de fin du contrat en cours et de prise d'effet du nouveau contrat, qui interviennent au plus tôt un jour franc après la tenue de cette assemblée.

Le contrat de syndic peut être résilié par une partie en cas d'inexécution suffisamment grave de l'autre partie.

Lorsque le syndic est à l'initiative de la résiliation du contrat, il notifie sa volonté de résiliation au président du conseil syndical, ou à défaut de conseil syndical, à l'ensemble des copropriétaires, en précisant la ou les inexécutions reprochées au syndicat des copropriétaires.

Dans un délai qui ne peut être inférieur à deux mois à compter de cette notification, le syndic convoque une assemblée générale et inscrit à l'ordre du jour la question de la désignation d'un nouveau syndic. La résiliation du contrat prend effet au plus tôt un jour franc après la tenue de l'assemblée générale.

Lorsqu'au cours de cette assemblée générale le syndicat des copropriétaires désigne un nouveau syndic, il fixe la date de prise d'effet du contrat.

Lorsque le conseil syndical est à l'initiative de la résiliation du contrat, il notifie au syndic une demande motivée d'inscription de cette question à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale, en précisant la ou les inexécutions qui lui sont reprochées.

L'assemblée générale se prononce sur la question de la résiliation du contrat et, le cas échéant, fixe sa date de prise d'effet au plus tôt un jour franc après la tenue de cette assemblée.

Lorsqu'au cours de la même assemblée le syndicat des copropriétaires désigne un nouveau syndic, il fixe la date de prise d'effet du contrat.

IV. - A défaut de nomination du syndic par l'assemblée des copropriétaires dûment convoquée, le syndic pourra être désigné par décision de justice dans les conditions de l'article 46 du décret du 17 mars 1967.

En cas d'empêchement du syndic, pour quelque cause que ce soit, le président du conseil syndical peut convoquer une assemblée générale appelée à désigner un nouveau syndic. En cas de carence ou d'inaction du syndic, un administrateur ad hoc pourra être désigné par décision de justice. Dans ces cas, le président du conseil syndical pourra, sur délégation expresse de l'assemblée générale, exercer une action contre le syndic en réparation du préjudice subi par le syndicat des copropriétaires.

V - 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.

VI. - Le conseil syndical peut procéder à une mise en concurrence de plusieurs projets de contrat de syndic avant la tenue de la prochaine assemblée générale appelée à se prononcer sur la désignation d'un syndic. Toutefois l'assemblée générale annuelle qui précède celle appelée à se prononcer sur la désignation d'un syndic après une mise en concurrence obligatoire peut décider à la majorité de l'article 25 d'y déroger. Cette question doit être inscrite obligatoirement à l'ordre du jour de l'assemblée générale concernée.

SECTION III - POUVOIRS DE GESTION ET D'ADMINISTRATION - HONORAIRES

Le syndic, de sa propre initiative, pourvoira à l'entretien en bon état de propreté, d'agrément, de fonctionnement, de réparations de toutes les choses et parties communes, à la conservation, la garde et l'administration de chacun des bâtiments et de l'**ENSEMBLE IMMOBILIER**.

Ce pouvoir d'initiative s'exercera sous le contrôle de l'assemblée des copropriétaires, dans les conditions ci-après :

1°/ - ENTRETIEN ET TRAVAUX

I. - Le syndic pourvoira à l'entretien normal des choses et parties communes, il fera exécuter les travaux et engagera les dépenses nécessaires à cet effet, le tout sans avoir besoin d'une autorisation spéciale de l'assemblée des copropriétaires.

II. - Toutefois, pour l'exécution de toutes réparations et de tous travaux dépassant le cadre d'un entretien normal et présentant un caractère exceptionnel, soit par leur nature, soit par leur coût, le syndic devra obtenir l'accord préalable de l'assemblée des copropriétaires, statuant par voie de décision ordinaire.

Il en sera ainsi, principalement, des grosses réparations de bâtiments et des réfections ou rénovations générales des éléments d'équipement.

Cet accord préalable ne sera pas nécessaire pour les travaux d'urgence nécessaires à la conservation de l'immeuble, mais le syndic sera alors tenu d'en informer les copropriétaires et de convoquer immédiatement l'Assemblée Générale. Le syndic pourra, après avis du conseil syndical s'il existe, demander dès la survenance du risque le versement d'une provision n'excédant pas le tiers du devis estimatif des travaux, les nouvelles provisions ne pouvant être demandée que lors de l'assemblée générale.

III. - Faute par le syndic d'avoir satisfait à l'obligation ci-dessus, l'assemblée pourra être valablement convoquée dans les conditions de l'article 8 du décret du 17 mars 1967.

Cette assemblée décidera de l'opportunité de continuer les travaux et se prononcera sur le choix de l'entrepreneur. Au cas où cette assemblée déciderait d'arrêter les travaux et de les confier à un entrepreneur autre que celui qui les a commencés, celui-ci aurait droit à une juste indemnité pour les frais par lui engagés. Cette indemnité lui serait payée par le syndicat, sauf à celui-ci à mettre éventuellement en cause la responsabilité du syndic.

2°/ - ADMINISTRATION - GESTION - HONORAIRES

Le syndic recrutera le personnel du syndicat nécessaire, la convention collective fixera les conditions de sa rémunération et de son travail et le congédiera, le lien de subordination existera entre le seul syndic et le personnel et ce en dehors de toutes autres personnes. Toutefois, sous réserve éventuellement des stipulations du

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

Le syndic contractera toutes les assurances nécessaires, ainsi qu'il sera dit ci-après à la quatrième partie.

Il procédera à tous encaissements et il effectuera tous règlements afférents à la copropriété avec les provisions qu'il recevra des copropriétaires en application des dispositions du chapitre II de la deuxième partie du présent règlement.

Il établira et tiendra à jour une liste de tous les copropriétaires ainsi que de tous les titulaires de droits réels sur un lot ou une fraction de lot, conformément aux dispositions de l'article 32 du décret du 17 mars 1967.

Il tiendra une comptabilité faisant apparaître la situation comptable de chacun d'eux.

Il préparera un budget prévisionnel annuel pour les dépenses courantes (hors travaux) et le soumettra au vote de l'assemblée générale. Ce budget prévisionnel devra être voté chaque année par l'assemblée se réunissant dans les six mois, les dépenses pour travaux étant exclues de celui-ci, et il fera l'objet de versement de provisions égales au quart du budget le premier jour de chaque trimestre ou le premier jour de la période fixée par l'assemblée, le tout conformément aux dispositions des articles 14-1 et 14-2 de la loi du 10 juillet 1965.

Il devra tenir une comptabilité séparée pour chaque syndicat, faisant apparaître la position de chaque copropriétaire à l'égard du syndicat ainsi que la situation de trésorerie du syndicat.

Il utilisera si nécessaire la procédure d'alerte de l'article 29-1 A de la loi du 10 juillet 1965 en cas de difficultés financières de la copropriété.

Le syndic a obligation d'ouvrir un compte bancaire ou postal séparé au nom du syndicat des copropriétaires et ce dans les trois mois de sa désignation, sous peine de nullité de son mandat.

Pour tous les travaux visés par l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965 et par l'article 44 du décret du 17 mars 1967, le syndic ne pourra percevoir que les honoraires qui lui seront octroyés par l'assemblée générale les ayant votés. Le vote sur les honoraires et celui sur les travaux devront intervenir lors de la même assemblée générale et à la même majorité.

Pour tous les travaux courants inclus dans le budget prévisionnel, le syndic ne peut pas demander d'honoraires.

Dans un délai de trois mois après chaque assemblée générale des copropriétaires, le syndic assure l'information des occupants de l'immeuble des décisions prises de cette assemblée susceptibles d'avoir des conséquences sur les conditions d'occupation de l'immeuble et sur les charges des occupants, et ce par affichage ou par dépôt d'une circulaire dans chacune des boîtes aux lettres.

Il détiendra les archives du syndicat. En pratique, le syndic pourra confier tout ou partie de ses archives à un prestataire extérieur spécialisé, sans pour autant s'exonérer de ses obligations.

Il devra établir le carnet d'entretien de l'**ENSEMBLE IMMOBILIER** et le tenir à jour, ce carnet d'entretien devant être remis aux propriétaires successifs de lots qui en font la demande et ce à leurs frais, ainsi que le diagnostic technique global de l'**ENSEMBLE IMMOBILIER** le cas échéant.

Le tout conformément aux dispositions du décret du 17 mars 1967, et notamment de ses articles 32, 33 et 34, et de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965, et de l'article L 731-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation.

SECTION IV - POUVOIRS D'EXECUTION ET DE REPRESENTATION

I. - Le syndic sera le représentant officiel du syndicat vis-à-vis des copropriétaires et des tiers.

Il assurera l'exécution des décisions de l'assemblée des copropriétaires.

Il veillera au respect des dispositions du règlement de copropriété.

Notamment, il fera, le cas échéant, toutes diligences, prendra toutes garanties et exercera toutes poursuites nécessaires pour le recouvrement des parts contributives des copropriétaires aux charges communes, dans les termes et conditions notamment des articles 19 et suivants de la loi du 10 juillet 1965 et de l'article 55 du décret du 17 mars 1967.

II. - Le syndic représentera le syndicat des copropriétaires à l'égard de toutes administrations et de tous services.

Principalement, il assurera le règlement des impôts et taxes relatifs à l'**ENSEMBLE IMMOBILIER** et qui ne seraient pas recouverts par voie de rôles individuels.

III. - Le syndic, pour toutes questions d'intérêt commun, représentera le syndicat des copropriétaires :

a) en justice, devant toutes juridictions compétentes, tant en demandant qu'en défendant dans les conditions prévues à la section VII du décret du 17 mars 1967 et notamment aux articles 55 et 59, même au besoin contre certains copropriétaires ; il pourra notamment, conjointement ou non avec un ou plusieurs des copropriétaires, agir en vue de la sauvegarde des droits afférents à l'**ENSEMBLE IMMOBILIER**.

Il bénéficie des dispositions des articles 10-1 et 19-2 insérés dans la loi du 10 juillet 1965. Particulièrement, à défaut du versement de la provision sur charges attachée ou non au budget prévisionnel, et après une mise en demeure restée infructueuse passée un délai de trente jours, toutes les sommes et provisions dues à un titre quelconque, après approbation des comptes s'il s'agit d'exercices précédents, deviennent immédiatement exigibles, et le président du tribunal judiciaire, statuant en référé, peut condamner le copropriétaire défaillant à leur paiement.

b) dans les actes d'acquisition ou d'aliénation des parties communes ou de constitution de droits réels immobiliers au profit ou à la charge de ces dernières, passés du chef du syndicat dans les termes et conditions des articles 25 et 26 de la Loi du 10 juillet 1965 et conformément aux dispositions de l'article 16 de la même Loi,

Le tout sans que soit nécessaire l'intervention de chaque copropriétaire à l'acte ou à la réquisition de publication.

IV. - Conformément aux dispositions de l'article 18 de la Loi du 10 juillet 1965, le syndic, seul responsable de sa gestion, ne peut se faire substituer. Toutefois, l'Assemblée Générale des copropriétaires, statuant par voie de décision prise dans les conditions particulières de majorité du chapitre I, section II, 4°, B, de la présente partie pourra autoriser une délégation de pouvoir à une fin déterminée.

En outre, à l'occasion de l'exécution de sa mission, le syndic peut se faire représenter par l'un de ses préposés.

En cas de changement de syndic, l'ancien syndic est tenu de remettre au nouveau syndic, dans le délai d'un mois à compter de la cessation de ses fonctions, la situation de trésorerie, la totalité des fonds immédiatement disponibles et l'ensemble des documents et archives du syndicat, ainsi que de lui communiquer les coordonnées de la société d'archivage.

Dans le délai de deux mois suivant l'expiration du délai mentionné ci-dessus, l'ancien syndic est tenu de verser au nouveau syndic le solde des fonds disponibles après apurement des comptes et de lui fournir l'état des comptes des copropriétaires ainsi que celui des comptes du syndicat.

Après mise en demeure restée infructueuse, le syndic nouvellement désigné ou le président du conseil syndical pourra demander au président du Tribunal judiciaire, statuant comme en matière de référé, d'ordonner sous astreinte la remise des pièces et des fonds mentionnés ci-dessus ainsi que le versement des intérêts dus à compter du jour de la mise en demeure, sans préjudice de tous dommages-intérêts.

CHAPITRE IX - CONSEIL SYNDICAL

L'assemblée des copropriétaires constituera un conseil syndical en vue d'assister le Syndic et de contrôler sa gestion, le tout dans les conditions et selon des modalités des articles 21 de la Loi du 10 juillet 1965 ; elle fixera les règles relatives à l'organisation et au fonctionnement de ce conseil, dans le respect des dispositions de l'article 4 de la Loi numéro 85-1470 du 10 juillet 1965.

Le conseil syndical aura pour mission de donner avis au syndic ou à l'Assemblée Générale sur les questions pour lesquelles il est consulté ou dont il se saisit lui-même, mais il ne peut en aucun cas se substituer au syndic qui est le seul organe d'exécution des décisions prises en Assemblée Générale. Le conseil syndical contrôle notamment la comptabilité du syndic, la répartition des dépenses, les conditions dans lesquelles sont passés et exécutés les marchés et tous autres contrats.

Il peut également recevoir d'autres missions ou délégations de l'assemblée générale, par décision prise à la majorité des voix de tous les copropriétaires de l'article 25 a) ou de l'article 21-1.

Il ne peut par contre en aucun cas modifier le budget ou engager des dépenses, sauf autorisation expresse de l'assemblée qui peut fixer un seuil en deçà duquel le syndic pourra prendre certaines décisions en accord avec le conseil syndical.

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

Il donne son avis au syndic en cas de travaux urgents ainsi qu'il est précisé ci-avant à l'occasion de la détermination des pouvoirs du syndic.

L'ordre du jour des assemblées générales est établi en concertation avec le conseil syndical.

Une communication écrite faite au conseil syndical est valablement effectuée à la personne de son président. Lorsqu'une communication est demandée par le conseil syndical, elle est faite à chacun de ses membres.

Dans la mesure où il est constitué, un syndicat secondaire peut se doter d'un conseil syndical.

L'organisation du conseil syndical est fixée par l'assemblée générale des copropriétaires.

En cas d'égalité des voix dans le cadre des décisions du conseil syndical, le président a voix prépondérante.

Le conseil syndical rend compte à l'assemblée de l'exécution de sa mission.

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

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

En tant que de besoin, sont rapportées ici les dispositions de l'article 21 sus-visé :

« Dans tout syndicat de copropriétaires, un conseil syndical assiste le syndic et contrôle sa gestion.

En outre, il donne son avis au syndic ou à l'assemblée générale sur toutes questions concernant le syndicat, pour lesquelles il est consulté ou dont il se saisit lui-même. L'assemblée générale des copropriétaires, statuant à la majorité de l'article 25, arrête un montant des marchés et des contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical est rendue obligatoire. A la même majorité, elle arrête un montant des marchés et des contrats autres que celui de syndic à partir duquel une mise en concurrence est rendue obligatoire.

En vue de l'information de l'assemblée générale appelée à se prononcer sur la désignation d'un syndic professionnel et sans que cette formalité ne soit prescrite à peine d'irrégularité de la décision de désignation du syndic, le conseil syndical met en concurrence plusieurs projets de contrats de syndic, établis conformément au contrat type mentionné à l'article 18-1-A et accompagnés de la fiche d'information mentionnée au même article. Le conseil syndical peut être dispensé de mise en concurrence par décision votée à la majorité des voix de tous les copropriétaires. A cette fin, il fait inscrire la demande à l'ordre du jour de l'assemblée générale précédente.

Dans tous les cas, un copropriétaire peut demander au syndic d'inscrire à l'ordre du jour de l'assemblée générale, appelée à se prononcer sur la désignation du syndic, l'examen de projets de contrat de syndic qu'il communique à cet effet.

Le conseil syndical peut se prononcer, par un avis écrit, sur tout projet de contrat de syndic. Si un tel avis est émis, il est joint à la convocation de l'assemblée générale, concomitamment avec les projets de contrat concernés.

Lorsque la copropriété n'a pas institué de conseil syndical, la mise en concurrence n'est pas obligatoire.

Le conseil syndical peut prendre connaissance, et copie, à sa demande, et après en avoir donné avis au syndic, de toutes pièces ou documents, correspondances ou registres se rapportant à la gestion du syndic et, d'une manière générale, à l'administration de la copropriété. En cas d'absence de transmission de ces pièces, au-delà d'un délai d'un mois à compter de la demande du conseil syndical, des pénalités par jour de retard, dont le montant est fixé par décret, sont imputées sur la rémunération forfaitaire annuelle du syndic. Ces pénalités sont déduites de la rémunération du syndic lors de l'établissement des comptes définitifs à clôturer et à soumettre à l'assemblée générale pour approbation. A défaut, le président du conseil syndical peut demander au président du tribunal judiciaire, statuant selon la procédure accélérée au fond, la condamnation du syndic au paiement de ces pénalités au profit du syndicat des copropriétaires.

Il reçoit sur sa demande, communication de tout document intéressant le syndicat.

Les membres du conseil syndical sont désignés par l'assemblée générale parmi les copropriétaires, leurs ascendants ou descendants, les associés dans le cas prévu par le premier alinéa de l'article 23 de la présente loi, 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, soit par son représentant légal ou statutaire, soit par un fondé de pouvoir spécialement habilité à cet effet.

Le syndic, ses préposés, leurs conjoints, leurs partenaires liés à eux par un pacte civil de solidarité, leurs concubins, leurs ascendants ou descendants, leurs parents en ligne collatérale jusqu'au deuxième degré, même s'ils sont copropriétaires, associés ou acquéreurs à terme, ne peuvent être membres du conseil syndical. Les dispositions du présent alinéa ne sont pas applicables aux syndicats gérés par des syndics non professionnels.

Le conseil syndical élit son président parmi ses membres.

Lorsque l'assemblée générale ne parvient pas, faute 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 un délai d'un mois, à tous les copropriétaires.

L'assemblée générale peut décider par une délibération spéciale, à la majorité prévue par l'article 26, de ne pas instituer de conseil syndical. La décision contraire est prise à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

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 d'instituer un conseil syndical. »

QUATRIEME PARTIE

AMELIORATIONS – ADDITIONS - SURELEVATIONS **ASSURANCES - LITIGES**

CHAPITRE X - AMELIORATION - ADDITIONS – ACCESSIBILITE - **SURELEVATIONS**

I. Améliorations – Additions

Le syndicat peut, en vertu de ces dispositions, et à condition qu'elles soient conformes à la destination de l'**IMMEUBLE**, décider par voie de décision collective extraordinaire toutes améliorations, telle que la transformation ou la création d'éléments d'équipement, l'aménagement des locaux affectés à l'usage commun ou à la création de tels locaux. Ces décisions sont prises à la majorité de l'article 25.

II. Accessibilité

Chaque copropriétaire peut faire réaliser, à ses frais, des travaux pour l'accessibilité des logements aux personnes handicapées ou à mobilité réduite qui affectent les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble. A cette fin, le copropriétaire notifie au syndic une demande d'inscription d'un point d'information à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale, accompagnée d'un descriptif détaillé des travaux envisagés.

Jusqu'à la réception des travaux, le copropriétaire exerce les pouvoirs du maître d'ouvrage.

L'assemblée générale peut, à la majorité des voix des copropriétaires, s'opposer à la réalisation de ces travaux par décision motivée par l'atteinte portée par les travaux à la structure de l'immeuble ou à ses éléments d'équipements essentiels, ou leur non-conformité à la destination de l'immeuble.

III. Surélévation

La surélévation ou la construction aux fins de créer de nouveaux locaux à usage privatif ne peut être réalisée par les soins du syndicat que si la décision est prise à la majorité de l'article 26.

La décision d'aliéner aux mêmes fins le droit de surélever un bâtiment existant exige la majorité prévue à l'article 26 et, si l'immeuble comprend plusieurs bâtiments, la confirmation par une assemblée spéciale des copropriétaires des lots composant le bâtiment à surélever, statuant à la majorité indiquée ci-dessus.

L'unanimité sera requise s'il y a changement de destination.

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

Les copropriétaires de locaux situés, en tout ou partie, sous la surélévation projetée bénéficient d'un droit de priorité à l'occasion de la vente par le syndicat des locaux privatifs créés ou en cas de cession par le syndicat de son droit de surélévation. Préalablement à la conclusion de toute vente d'un ou plusieurs lots, le syndic notifie à chaque copropriétaire bénéficiant d'un droit de priorité l'intention du syndicat de vendre, en indiquant le prix et les conditions de la vente. Cette notification vaut offre de vente pendant une durée de deux mois à compter de sa notification.

Il est précisé que dans le cas où, en application des dispositions de l'article 33 de la Loi du 10 juillet 1965, un intérêt serait versé au syndicat par les copropriétaires payant par annuités, cet intérêt devra bénéficier aux autres copropriétaires qui, ne profitant pas du différé de paiement, se trouveront ainsi avoir fait l'avance des fonds nécessaires à la réalisation des travaux.

CHAPITRE XI - RISQUES CIVILS - ASSURANCES

I. - La responsabilité du fait de l'**ENSEMBLE IMMOBILIER**, de ses installations et de ses dépendances constituant les parties communes ainsi que du fait des préposés de la copropriété, à l'égard de l'un des copropriétaires, des voisins, ou de tiers quelconques, au point de vue des risques civils, et au cas de poursuites en dommages et intérêts, incombera au syndicat des copropriétaires.

Toutefois si le dommage est imputable au fait personnel d'un occupant, non couvert par une assurance collective, la responsabilité restera à la charge de celui-ci.

Il est spécifié qu'au titre des risques civils et de la responsabilité en cas d'incendie, les copropriétaires seront réputés entretenir de simples rapports de voisinage et seront considérés comme des tiers les uns vis-à-vis des autres, ainsi que devront le reconnaître et l'accepter les compagnies d'assurances.

II. - Le syndicat sera assuré notamment contre les risques suivants, sans que cette énumération soit limitative :

1°/ - L'incendie, la foudre, les explosions, les dégâts quelconques causés par l'électricité et, s'il y a lieu, par les gaz et les dégâts des eaux avec renonciation au recours contre les copropriétaires occupant un appartement ou un local d'un des bâtiments de l'**ENSEMBLE IMMOBILIER**.

2°/ - Le recours des voisins et le recours des locataires.

3°/ - La responsabilité civile pour dommages causés aux tiers par un des bâtiments de l'**ENSEMBLE IMMOBILIER** tels que défaut de réparations, vices de construction ou de réparation, le fonctionnement de ses éléments d'équipement ou services collectifs ou par les personnes dont le syndicat doit répondre ou les choses qui sont sous sa garde.

Si un ou plusieurs syndicats secondaires sont créés, ils devront chacun s'assurer pour les mêmes risques relativement à leur bâtiment.

III. - En application des stipulations ci-dessus, l'**ENSEMBLE IMMOBILIER** fera l'objet d'une police globale multirisque couvrant son ensemble, tant en ses parties communes que privatives.

Les questions relatives à la nature et à l'importance des garanties seront débattues par l'assemblée des copropriétaires.

Les polices seront souscrites, renouvelées et remplacées par le syndic.

Autant que possible, l'assureur déterminera les quotes-parts des primes afférentes aux différents éléments d'équipement et parties de l'ensemble immobilier en fonction de la spécialisation des charges. Tant que cette détermination ne pourra être effectuée l'ensemble de la prime sera porté en charge générale et supporté à ce titre par tous les copropriétaires.

Les surprimes consécutives à l'utilisation ou à la nature particulière de certaines parties privatives ou parties communes spéciales incomberont aux seuls copropriétaires intéressés.

En tout état de cause, la police d'assurance qui sera souscrite au titre de la copropriété PURS ELEMENTS devra également prendre en considération tant le fait que la copropriété se développe dans le volume UN d'un ensemble immobilier complexe en volumétrie dépendant d'une association syndicale libre que des missions de cette dernière à ce titre.

IV. - Chaque copropriétaire doit s'assurer contre les risques de responsabilité civile dont il doit répondre en sa qualité de copropriétaire occupant ou non occupant.

CHAPITRE XII - INEXECUTION DES CLAUSES ET CONDITIONS DU REGLEMENT DE COPROPRIETE - LITIGES

En cas d'inexécution des clauses et conditions imposées par le présent règlement, une action tendant au paiement de tous dommages et intérêts ou

astreintes pourra être intentée par le syndic au nom du syndicat dans le respect des dispositions de l'article 55 du décret du 17 mars 1967.

Pour le cas où l'inexécution serait le fait d'un locataire, l'action devra être dirigée à titre principal contre le propriétaire bailleur.

Le montant des dommages et intérêts ou astreintes sera touché par le syndic et, dans le cas où il ne devrait pas être employé à la réparation d'un préjudice matériel ou particulier, sera conservé à titre de réserve spéciale, sauf décision contraire de l'assemblée des copropriétaires.

D'une façon générale, les litiges nés de l'application de la loi du 10 juillet 1965 sont de la compétence de la juridiction du lieu de la situation de l'**ENSEMBLE IMMOBILIER** et les actions soumises aux règles de procédure de la section VII du décret du 17 mars 1967.

Les copropriétaires conserveront la possibilité de recourir à l'arbitrage dans les conditions de droit commun du livre troisième du Code de procédure civile.

Enfin, il est rappelé que les actions qui ont pour objet de contester les décisions des Assemblées Générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants, dans un délai de deux mois à compter de la notification desdites décisions qui leur est faite à la diligence du syndic, ainsi qu'il est dit ci-dessus au chapitre I de la troisième partie (section II, 5°, III.).

CINQUIEME PARTIE

DOMICILE – FORMALITES

DOMICILE

Domicile est élu de plein droit dans l'**ENSEMBLE IMMOBILIER** par chacun des copropriétaires et les actes de procédure y seront valablement délivrés, à défaut de notification faite au syndic de son domicile réel ou élu dans les conditions de l'article 64 du décret du 17 mars 1967.

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 LIÉES À L'IMMATRICULATION DES COPROPRIÉTÉS

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...).

ESPACE EN LIGNE SECURITE – DOCUMENTS MIS A DISPOSITION

Le décret n° 2019-502 du 23 mai 2019 fixe la liste minimale des documents relatifs à la gestion de l'immeuble ou des lots gérés devant être mis à disposition par le syndic sur un espace sécurisé en ligne dédié à la copropriété.

A - Pour l'ensemble des copropriétaires

- 1° Le règlement de copropriété, l'état descriptif de division ainsi que les actes les modifiant, s'ils ont été publiés ;
- 2° La dernière fiche synthétique de la copropriété réalisée par le syndic en application de l'article 8-2 de la loi du 10 juillet 1965 susvisée ;
- 3° Le carnet d'entretien de l'immeuble ;
- 4° Les diagnostics techniques relatifs aux parties communes de l'immeuble en cours de validité ;
- 5° Les contrats d'assurance de l'immeuble conclus par le syndic au nom du syndicat des copropriétaires en cours de validité ;
- 6° L'ensemble des contrats et marchés en cours signés par le syndic au nom du syndicat de copropriétaires, à l'exclusion des contrats de travail des préposés du syndicat ;
- 7° Les contrats d'entretien et de maintenance des équipements communs en cours ;
- 8° Les procès-verbaux des trois dernières assemblées générales et, le cas échéant, les devis de travaux approuvés lors de ces assemblées ;
- 9° Le contrat de syndic en cours.

B - Pour chacun des copropriétaires

La liste minimale des documents relatifs au lot d'un copropriétaire, mis à sa seule disposition par le syndic professionnel dans l'espace en ligne sécurisé, est la suivante :

- 1° Le compte individuel du copropriétaire arrêté après approbation des comptes du syndicat par l'assemblée générale annuelle ;
- 2° Le montant des charges courantes du budget prévisionnel et des charges hors budget prévisionnel, des deux derniers exercices comptables clos, payées par le copropriétaire ;

3° Lorsque le syndicat des copropriétaires dispose d'un fonds de travaux, le montant de la part du fonds de travaux rattachée au lot du copropriétaire arrêté après approbation des comptes du syndicat par l'assemblée générale annuelle ;

4° Les avis d'appel de fonds adressés au copropriétaire sur les trois dernières années.

C - Pour les membres du conseil syndical

1° Les balances générales des comptes du syndicat des copropriétaires, ainsi que le relevé général des charges et produits de l'exercice échu ;

2° Le cas échéant, les relevés périodiques des comptes bancaires séparés ouverts au nom du syndicat des copropriétaires ;

3° Les assignations en justice délivrées au nom du syndicat des copropriétaires relatives aux procédures judiciaires en cours et les décisions de justice dont les délais de recours n'ont pas expiré ;

4° La liste de tous les copropriétaires établie par le syndic en application de l'article 32 du décret du 17 mars 1967 susvisé ;

5° La carte professionnelle du syndic, son attestation d'assurance responsabilité civile professionnelle ainsi que son attestation de garantie financière en cours de validité mentionnés à l'article 3 de la loi du 2 janvier 1970 susvisée.

TAXE DE PUBLICITÉ FONCIÈRE

La taxe de publicité foncière de 125 euros sera perçue à l'occasion de la publication des présentes.

PUBLICITÉ FONCIÈRE

Le présent état descriptif de division sera publié au service de la publicité foncière de LYON 5ème 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 PUBLICITÉ FONCIÈRE

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.

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNÉES 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 Électronique 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 délégataire, pour être transcrites 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'IDENTITÉ

Le notaire soussigné certifie que l'identité complète de la partie dénommée dans le présent document telle qu'elle est indiquée en tête des présentes à la suite de son nom ou dénomination lui a été régulièrement justifiée.

FORMALISME LIÉ AUX ANNEXES

Les annexes, s'il en existe, font partie intégrante de la minute.

Lorsque l'acte est établi sur support papier les pièces annexées à l'acte sont revêtues d'une mention constatant cette annexe et signée du notaire, sauf si les feuilles de l'acte et des annexes sont réunies par un procédé empêchant toute substitution ou addition.

Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

DONT ACTE sur cent quarante-cinq pages

Fait et passé aux lieu, jour, mois et an ci-dessus indiqués.

Après lecture faite, les parties ont signé le présent acte avec le notaire.

**Suivent les signatures.
(à l'exception des annexes)**

**Copie Authentique sur 146 pages
Contenant :**

Sans renvoi ni mot nul

POUR COPIE AUTHENTIQUE

**Collationnée et certifiée conforme à la
minute**

Rappel données du CONTRAT

		Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5
Grande crèche	Nombre de jours par an	226	225	228	227	226
	Capacité totale d'accueil en heures annuelles	104412	103950	105336	104874	104412
	Taux d'occupation facturé plafonné	80%	80%	80%	80%	80%
	Nb heures facturées	83530	83160	84269	83899	83530
	Montant du CTG pris en compte	101 680 €				
	Montant total annuel de la participation de la Ville	171 759 €	171 759 €	171 759 €	171 759 €	171 759 €
Coût horaire financé par la collectivité	2,06 €	2,07 €	2,04 €	2,05 €	2,06 €	

Crèche	Nombre de jours par an	226	225	228	227	226
	Capacité totale d'accueil en heures annuelles	74580	74250	75240	74910	74580
	Taux d'occupation facturé plafonné	80%	80%	80%	80%	80%
	Nb heures facturées	59664	59400	60192	59928	59664
	Montant du CTG pris en compte	71 984 €				
	Montant total annuel de la participation de la Ville	115 406 €	115 406 €	115 406 €	115 406 €	115 406 €
Coût horaire financé par la collectivité	1,93 €	1,94 €	1,92 €	1,93 €	1,93 €	

Offre financière pour AVENANT CTG 72 pl * 2600 €

		Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5
Grande crèche	Nombre de jours par an	226	225	228	227	226
	Capacité totale d'accueil en heures annuelles	104412	103950	105336	104874	104412
	Taux d'occupation facturé plafonné	80%	80%	80%	80%	80%
	Nb heures facturées	83530	83160	84269	83899	83530
	Montant du CTG pris en compte	109 200 €	109 200 €	109 200 €	101 680 €	101 680 €
	Montant total annuel de la participation de la Ville	164 239 €	164 239 €	164 239 €	171 759 €	171 759 €
Coût horaire financé par la collectivité	1,97 €	1,97 €	1,95 €	2,05 €	2,06 €	

Crèche	Nombre de jours par an	226	225	228	227	226
	Capacité totale d'accueil en heures annuelles	74580	74250	75240	74910	74580
	Taux d'occupation facturé plafonné	80%	80%	80%	80%	80%
	Nb heures facturées	59664	59400	60192	59928	59664
	Montant du CTG pris en compte	78 000 €	78 000 €	78 000 €	71 984 €	71 984 €
	Montant total annuel de la participation de la Ville	109 390 €	109 390 €	109 390 €	115 406 €	115 406 €
Coût horaire financé par la collectivité	1,83 €	1,84 €	1,82 €	1,93 €	1,93 €	

20 places à 2224 € / places + 22 places à 2600 € / place

16 places à 2224 € / places + 14 places à 2600 € / place

42 places à 2600 € / place de 2025 à 2027

30 places à 2600 € / place de 2025 à 2027

Compte d'exploitation prévisionnel (CEP) - CEP cumulé								DUREE CONCESSION		
								5,00		
EXPLOITATION										
	Numéro année	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	TOTAL	MOYENNE ANNUELLE		
	Année	2025	2026	2027	2028	2029				
	Durée année	12 mois	5 ans							
	Nombre de berceaux	72	72	72	72	72	72			
Produits	PSU part CAF	535 438 €	533 069 €	540 176 €	537 807 €	535 438 €	2 681 929 €	536 386 €		
	PSU part familles	356 958,73 €	355 379 €	360 118 €	358 538 €	356 959 €	1 787 953 €	357 591 €		
	Compensation des contraintes de service public versée par le concédant	273 629 €	273 629 €	273 629 €	287 165 €	287 165 €	1 395 215 €	279 043 €		
	Bonus CTG CAF	187 200 €	187 200 €	187 200 €	173 664 €	173 664 €	908 928 €	181 786 €		
	Remboursement des frais de formation	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €		
	Autres recettes (à compléter si nécessaire)	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €		
	Sous-total produits d'exploitation (A)	1 353 225 €	1 349 277 €	1 361 123 €	1 357 174 €	1 353 225 €	6 774 024 €	1 354 805 €		
	Reprise de provisions GER	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €		
	Reprise de provisions IDR	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €		
	Reprises de provisions autres	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €		
Total des produits (1)	1 353 225 €	1 349 277 €	1 361 123 €	1 357 174 €	1 353 225 €	6 774 024 €	1 354 805 €			
Charges	Achats	123 277 €	122 924 €	123 985 €	123 631 €	123 277 €	617 095 €	123 419 €		
	Fournitures administratives	1 728 €	1 728 €	1 728 €	1 728 €	1 728 €	8 640 €	1 728 €		
	Matériel pédagogique	3 888 €	3 888 €	3 888 €	3 888 €	3 888 €	19 440 €	3 888 €		
	Petit équipement divers	3 888 €	3 888 €	3 888 €	3 888 €	3 888 €	19 440 €	3 888 €		
	Fluides	20 502 €	20 502 €	20 502 €	20 502 €	20 502 €	102 510 €	20 502 €		
	Carburant	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €		
	Repas et goûters	75 875 €	75 559 €	76 509 €	76 192 €	75 875 €	380 010 €	76 002 €		
	Achats alimentaires autres	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €		
	Produits d'entretien	5 184 €	5 184 €	5 184 €	5 184 €	5 184 €	25 920 €	5 184 €		
	Linges et couches	8 903 €	8 866 €	8 978 €	8 941 €	8 903 €	44 592 €	8 918 €		
	Produits pharmaceutiques	1 728 €	1 728 €	1 728 €	1 728 €	1 728 €	8 640 €	1 728 €		
	Autres (à compléter si nécessaire)	1 581 €	1 581 €	1 581 €	1 581 €	1 581 €	7 904 €	1 581 €		
	Services extérieurs et autres services extérieurs	40 082 €	40 082 €	40 082 €	40 082 €	40 082 €	200 409 €	40 082 €		
	Locations mobilières	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €		
	Primes d'assurances	1 672 €	1 672 €	1 672 €	1 672 €	1 672 €	8 361 €	1 672 €		
	Frais postaux et de télécommunication	2 901 €	2 901 €	2 901 €	2 901 €	2 901 €	14 506 €	2 901 €		
	Services bancaires	1 600 €	1 600 €	1 600 €	1 600 €	1 600 €	8 000 €	1 600 €		
	Déplacements, missions et réceptions	2 278 €	2 278 €	2 278 €	2 278 €	2 278 €	11 388 €	2 278 €		
	Honoraires	15 224 €	15 224 €	15 224 €	15 224 €	15 224 €	76 122 €	15 224 €		
	Contrats de maintenance et de sécurité	5 150 €	5 150 €	5 150 €	5 150 €	5 150 €	25 752 €	5 150 €		
	Audits règlementaires	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €		
	Sous-traitance	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €		
	Personnel intérimaire	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €		
	Entretien et réparation	11 256 €	11 256 €	11 256 €	11 256 €	11 256 €	56 280 €	11 256 €		
	Redevance annuelle	86 250 €	86 250 €	86 250 €	86 250 €	86 250 €	431 250 €	86 250 €		
	R1 - Redevance d'occupation	86 250 €	86 250 €	86 250 €	86 250 €	86 250 €	431 250 €	86 250 €		
	Impôts et taxes	48 082 €	48 082 €	48 082 €	48 082 €	48 082 €	240 412 €	48 082 €		
	Impôts et taxes sur rémunérations	37 452 €	37 452 €	37 452 €	37 452 €	37 452 €	187 260 €	37 452 €		
	Autres impôts et taxes	10 630 €	10 630 €	10 630 €	10 630 €	10 630 €	53 152 €	10 630 €		
	Charges de personnel	919 974 €	919 974 €	919 974 €	919 974 €	919 974 €	4 599 869 €	919 974 €		
	Salaires bruts	680 946 €	680 946 €	680 946 €	680 946 €	680 946 €	3 404 732 €	680 946 €		
	Charges sociales	183 856 €	183 856 €	183 856 €	183 856 €	183 856 €	919 278 €	183 856 €		
	Autres charges de personnel (médecine du travail + formation)	55 172 €	55 172 €	55 172 €	55 172 €	55 172 €	275 859 €	55 172 €		
	Allègement des cotisations sociales (le cas échéant)	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €		
	Frais de structure	73 440 €	73 440 €	73 440 €	73 440 €	73 440 €	367 200 €	73 440 €		
	Salaires et charges du personnel support	52 603 €	52 603 €	52 603 €	52 603 €	52 603 €	263 015 €	52 603 €		
	Honoraires	6 000 €	6 000 €	6 000 €	6 000 €	6 000 €	30 000 €	6 000 €		
	Frais de groupe (à détailler)	14 837 €	14 837 €	14 837 €	14 837 €	14 837 €	74 185 €	14 837 €		
	Autres frais de structure (à détailler)	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €		
	Sous-total Charges d'exploitation (B)	1 291 106 €	1 290 752 €	1 291 814 €	1 291 460 €	1 291 106 €	6 456 236 €	1 291 247 €		
	Dotations aux amortissements et provisions	16 359 €	16 359 €	16 359 €	16 359 €	16 359 €	81 793 €	16 359 €		
	Amortissements investissements	13 959 €	13 959 €	13 959 €	13 959 €	13 959 €	69 793 €	13 959 €		
	Provisions renouvellement	2 400 €	2 400 €	2 400 €	2 400 €	2 400 €	12 000 €	2 400 €		
	Provisions AUTRES (à détailler)	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €		
	Total des charges (2)	1 307 464 €	1 307 110 €	1 308 172 €	1 307 818 €	1 307 464 €	6 538 029 €	1 307 606 €		
	Excédent Brut d'exploitation (A-B)		62 120 €	58 525 €	69 309 €	65 714 €	62 120 €	317 788 €	63 558 €	
	Résultat d'exploitation (1-2)		45 761 €	42 167 €	52 951 €	49 356 €	45 761 €	235 996 €	47 199 €	

Accusé de réception en préfecture
069-266910157-20241230-D2024-31-DE
Date de réception préfecture : 30/12/2024