

Lot numéro QUINZE (15)

Situé au sous-sol du bâtiment A, accès par les escaliers de service A & B, l'escalier C et l'ascenseur, porte n°15, ce lot consiste en:

Un LOCAL.

Les **DIX-SEPT** dix millièmes des parties communes générales

17/10.000

Lot numéro SEIZE (16)

Situé au sous-sol du bâtiment A, accès par les escaliers de service A & B, l'escalier C et l'ascenseur, ce lot consiste en:

Un LOCAL ENTRETIEN avec sanitaires

Les **CINQ** dix millièmes des parties communes générales

5/10.000

Lot numéro DIX SEPT (17)

Situé au sous-sol du bâtiment A, accès par les escaliers de service A & B, l'escalier C et l'ascenseur, porte n°17, ce lot consiste en:

Une CAVE DOUBLE.

Autre accès : par le local technique F, porte gauche.

Les **HUIT** dix millièmes des parties communes générales

8/10.000

Lot numéro DIX HUIT (18)

Situé au sous-sol du bâtiment A, accès par les escaliers de service A & B, l'escalier C et l'ascenseur, porte n°18, ce lot consiste en:

Une CAVE.

Les **CINQ** dix millièmes des parties communes générales

5/10.000

Lot numéro DIX NEUF (19)

Situé au sous-sol du bâtiment A, accès par les escaliers de service A & B, l'escalier C et l'ascenseur, porte n°19, ce lot consiste en:

Un LOCAL.

Les **TREIZE** dix millièmes des parties communes générales

13/10.000

Lot numéro VINGT (20)

Situé au sous-sol du bâtiment A, accès par les escaliers de service A & B, l'escalier C et l'ascenseur, porte n°20, ce lot consiste en:

Un LOCAL.

Les **QUATORZE** dix millièmes des parties communes générales

14/10.000

Lot numéro VINGT ET UN (21)

Situé au sous-sol du bâtiment A, accès par les escaliers de service A & B, l'escalier C et l'ascenseur, porte n°21, ce lot consiste en:

Un LOCAL.

Les **QUATRE** dix millièmes des parties communes générales

4/10.000

Lot numéro VINGT DEUX (22)

Situé au sous-sol du bâtiment A, accès par les escaliers de service A & B, l'escalier C et l'ascenseur, porte n°22, ce lot consiste en:

Une CAVE DOUBLE.

Les **NEUF** dix millièmes des parties communes générales

9/10.000

Lot numéro VING TROIS (23)

Situé au sous-sol du bâtiment A, accès par les escaliers de service A & B, l'escalier C et l'ascenseur, porte n°23/24, ce lot consiste en:

Un LOCAL

Les TREIZE dix millièmes des parties communes générales

13/10.000

Lot numéro VINGT QUATRE (24)

Situé au rez-de-chaussée et au sous-sol du bâtiment A, porte n°1 dans l'entrée principale commune, ce lot consiste en:

Un LOCAL SUR DEUX NIVEAUX, comprenant :*Au rez-de-chaussée :*

Deux entrées, douze pièces, cuisine, dégagement, débarras, cabinet de toilette avec wc, cabinet de toilette, wc et local climatisation.

Droit à la jouissance exclusive d'une courrette.

Au sous-sol :

Local.

Droit à la jouissance exclusive d'une cour anglaise.

Ces deux niveaux communiquent entre eux par un escalier intérieur privatif.

Les CINQ CENT CINQUANTE-ET-UN dix millièmes des parties communes générales

551/10.000

Lot numéro VINGT CINQ (25)

Situé au rez-de-chaussée du bâtiment A, porte n°2, à gauche sous le porche commun, ce lot consiste en:

Un APPARTEMENT, comprenant :

Entrée, neuf pièces, cinq dégagements, débarras, cuisine, cabinet de toilette et deux wc.

Droit à la jouissance exclusive d'une courrette.

Autre accès : Par l'entrée de service A, porte unique.

Les QUATRE CENT QUATRE-VINGT dix millièmes des parties communes générales

480/10.000

Lot numéro VINGT SIX (26)

Situé au rez-de-chaussée du bâtiment A, accès par la cour commune, ce lot consiste en:

Un GARAGE

Les TRENTE-ET-UN dix millièmes des parties communes générales

31/10.000

Lot numéro VINGT SEPT (27)

Situé au rez-de-chaussée du bâtiment A, accès par la cour commune, ce lot consiste en:

Un GARAGE

Les QUARANTE-HUIT dix millièmes des parties communes générales

48/10.000

Lot numéro VINGT HUIT (28)

Situé au premier étage du bâtiment A, accès par l'escalier principal et l'ascenseur, porte n°101 à gauche en haut de l'escalier, ce lot consiste en:

Un APPARTEMENT, comprenant :

Entrée, dix pièces, cuisine, office, deux salles de bains dont une avec wc, deux salles d'eau avec wc, penderie, deux débarras, quatre dégagements, cabinet de toilette et deux wc.

Autre accès : Par l'escalier de service B, porte unique.

Les HUIT CENT TROIS dix millièmes des parties communes générales

803/10.000

Lot numéro VINGT NEUF (29)

Situé au premier étage du bâtiment A, accès par l'escalier principal et l'ascenseur, porte n°102, à droite en haut de l'escalier, ce lot consiste en:

Un APPARTEMENT, comprenant :

Entrée, neuf pièces, cuisine, penderie, six débarras, quatre dégagements et deux cabinets de toilette avec wc.

Autre accès : Par l'escalier de service A, porte unique.

Les **SIX CENT VINGT-SIX** dix millièmes des parties communes générales

626/10.000 ✓

Lot numéro TRENTE (30) ✓

Situé au deuxième étage du bâtiment A, accès par l'escalier principal et l'ascenseur, porte n°201 à gauche en haut de l'escalier, ce lot consiste en:

Un APPARTEMENT, comprenant :

Entrée, grand salon, petit salon, salle à manger, salon, cinq chambres, cuisine, deux salles de bains dont une avec wc, deux dressings, penderie, trois rangements, cinq dégagements et cabinet de toilette avec wc.

Droit à la jouissance exclusive de deux balcons.

Autre accès : Par l'escalier de service B, porte droite.

Les **NEUF CENT NEUF** dix millièmes des parties communes générales **909/10.000** ✓

Lot numéro TRENTE ET UN (31) ✓

Situé au deuxième étage du bâtiment A, accès par l'escalier de service B, porte face, ce lot consiste en:

Un WC.

Les **TROIS** dix millièmes des parties communes générales

3/10.000 ✓

Lot numéro TRENTE DEUX (32) ✓

Situé au deuxième étage du bâtiment A, accès par l'escalier principal et l'ascenseur, porte n°202 à droite en haut de l'escalier, ce lot consiste en :

Un APPARTEMENT, comprenant :

Entrée, dix pièces, penderie, quatre rangements, cinq dégagements et deux wc.

Droit à la jouissance exclusive de deux balcons.

Autre accès : Par l'escalier de service A, porte unique.

Ce lot communique avec le lot 35 du troisième étage, par un escalier intérieur privatif.

Les **SIX CENT QUATRE-VINGT-SEIZE** dix millièmes des parties communes générales

696/10.000 ✓

Lot numéro TRENTE TROIS (33) ✓

Situé au troisième étage du bâtiment A, accès par l'escalier principal et l'ascenseur, porte n°301 à gauche en haut de l'escalier, ce lot consiste en :

Un APPARTEMENT, comprenant :

Entrée, quinze pièces, cuisine, penderie, quatre débarras, cinq dégagements et deux wc.

Droit à la jouissance exclusive de deux balcons.

Autre accès : Par l'escalier B de service, porte droite.

Les **HUIT CENT QUATRE-VINGT-SEPT** dix millièmes des parties communes générales

887/10.000 ✓

Lot numéro TRENTE QUATRE (34) ✓

Situé au troisième étage du bâtiment A, accès par l'escalier de service B, porte face, ce lot consiste en :

Un WC.

Les **TROIS** dix millièmes des parties communes générales

3/10.000 ✓

Lot numéro TRENTE CINQ (35)

Situé au troisième étage du bâtiment A, accès par l'escalier principal et l'ascenseur, porte n°302 à droite en haut de l'escalier, ce lot consiste en :

Un APPARTEMENT, comprenant :

Entrée, onze pièces, penderie, débarras, quatre dégagements, cabinet de toilette et deux wc.

Droit à la jouissance exclusive de trois balcons.

Autre accès : Par l'escalier de service A, porte unique.

Ce lot communique avec le lot 32 du deuxième étage et le lot 37 du quatrième étage par un escalier intérieur privatif.

Les **SIX CENT SOIXANTE-QUINZE** dix millièmes des parties communes générales
675/10.000

Lot numéro TRENTE SIX (36)

Situé au quatrième étage du bâtiment A, accès par l'escalier principal et l'ascenseur, porte n°401 à gauche en haut de l'escalier, ce lot consiste en :

Un APPARTEMENT, comprenant :

Entrée, douze pièces, cuisine, office, penderie, deux débarras, deux rangements, cinq dégagements et deux wc.

Droit à la jouissance exclusive d'un balcon.

Autre accès : par l'escalier de service B, porte unique.

Les **HUIT CENT QUATRE-VINGT-QUINZE** dix millièmes des parties communes générales
895/10.000

Lot numéro TRENTE SEPT (37)

Situé au quatrième étage du bâtiment A, accès par l'escalier principal et l'ascenseur, porte n°402 à droite en haut de l'escalier, ce lot consiste en :

Un APPARTEMENT, comprenant :

Entrée, dix pièces, cuisine, salle d'eau, penderie, rangement, trois dégagements et deux wc.

Droit à la jouissance exclusive d'un balcon.

Autre accès : Par l'escalier de service A, porte unique.

Ce lot communique avec le lot 35 du troisième étage par un escalier intérieur privatif.

Les **SIX CENT SOIXANTE** dix millièmes des parties communes générales

660/10.000

Lot numéro TRENTE HUIT (38)

Situé au cinquième étage du bâtiment A, accès par l'escalier principal et l'ascenseur, porte n°501 à gauche en haut de l'escalier, ce lot consiste en :

Un APPARTEMENT, comprenant :

Entrée, neuf pièces, cinq dégagements, cinq débarras, cuisine, office, deux salles de bains, cabinet de toilette et trois wc.

Droit à la jouissance exclusive d'un balcon.

Autre accès : Par l'escalier de service B, porte unique.

Ce lot communique avec le lot 56 du sixième étage par un escalier intérieur privatif.

Les **HUIT CENT QUARANTE-TROIS** dix millièmes des parties communes générales
843/10.000

Lot numéro TRENTE NEUF (39)

Situé au cinquième étage du bâtiment A, accès par l'escalier principal et l'ascenseur, porte n°502 à droite en haut de l'escalier, ce lot consiste en :

Un APPARTEMENT, comprenant :

Entrée, salle de séjour, salle à manger, quatre chambres, cuisine, lingerie, deux salles de bains, salle d'eau avec sauna, penderie, rangement, deux débarras, cinq dégagements et deux wc.

Droit à la jouissance exclusive d'un balcon.

Autre accès : Par l'escalier de service A, porte unique.

Les **SIX CENT TRENTE-TROIS** dix millièmes des parties communes générales

633/10.000

Lot numéro QUARANTE (40)

Situé au sixième étage du bâtiment A, accès par l'ascenseur et les escaliers de service A & B, porte n°38 dans la partie A du couloir 1 commun particulier aux lots 40, 41 et 42, ce lot consiste en :

Un LOCAL

Et le volume des combles situés au dessus.

Les **HUIT** dix millièmes des parties communes générales

8/10.000

Lot numéro QUARANTE ET UN (41)

Situé au sixième étage du bâtiment A, accès par l'ascenseur et les escaliers de service A & B, porte face dans la partie B du couloir 1 commun particulier aux lots 41 et 42, ce lot consiste en :

Un LOCAL D'HABITATION A AMENAGER.

Et le volume des combles situés au dessus.

Les **VINGT-NEUF** dix millièmes des parties communes générales

29/10.000

Lot numéro QUARANTE DEUX (42)

Situé au sixième étage du bâtiment A, accès par l'ascenseur et les escaliers de service A & B, porte gauche dans la partie B du couloir 1 commun particulier aux lots 41 et 42, ce lot consiste en :

Un LOCAL D'HABITATION A AMENAGER.

Et le volume des combles situés au dessus.

Les **TRENTE-DEUX** dix millièmes des parties communes générales

32/10.000

Lot numéro QUARANTE TROIS (43)

Situé au sixième étage du bâtiment A, accès par l'ascenseur et les escaliers de service A & B, à gauche en sortant de l'ascenseur, deuxième porte droite dans le couloir 2 commun, ce lot consiste en :

Un LOCAL D'HABITATION A AMENAGER.

Et le volume des combles situés au dessus.

Les **TRENTE-SEPT** dix millièmes des parties communes générales

37/10.000

Lot numéro QUARANTE QUATRE (44)

Situé au sixième étage du bâtiment A, accès par l'ascenseur et les escaliers de service A & B, porte n°2 dans le couloir 2 commun, ce lot consiste en :

Un LOCAL avec douche et lavabo.

Et le volume des combles situés au dessus.

Les **ONZE** dix millièmes des parties communes générales

11/10.000

Lot numéro QUARANTE CINQ (45)

Situé au sixième étage du bâtiment A, accès par l'ascenseur et les escaliers de service A & B, porte n°33 dans la partie C du couloir 2 commun particulier aux lots 45 et 46, ce lot consiste en :

Un LOCAL avec lavabo.

Et le volume des combles situés au dessus.

Les **DOUZE** dix millièmes des parties communes générales

12/10.000

Lot numéro QUARANTE SIX (46) ✓

Situé au sixième étage du bâtiment A, accès par l'ascenseur et les escaliers de service A & B, porte n°35 dans la partie C du couloir 2 commun particulier aux lots 45 et 46, ce lot consiste en :

Un APPARTEMENT, comprenant :

Entrée, salle de séjour, chambre, cuisine et salle d'eau avec W.C.

Et le volume des combles situés au dessus.

Les CINQUANTE-ET-UN dix millièmes des parties communes générales

51/10.000 ✓

Lot numéro QUARANTE SEPT (47) ✓

Situé au sixième étage du bâtiment A, accès par l'ascenseur et les escaliers de service A & B, deuxième porte gauche dans le couloir 2 commun, ce lot consiste en :

Un LOCAL D'HABITATION A AMENAGER.

Et le volume des combles situés au dessus.

Les SOIXANTE-DIX dix millièmes des parties communes générales 70/10.000 ✓

Lot numéro QUARANTE HUIT (48) ✓

Situé au sixième étage du bâtiment A, accès par l'ascenseur et les escaliers de service A & B, première porte gauche dans le couloir 2 commun en sortant de l'ascenseur, ce lot consiste en :

Un LOCAL D'HABITATION A AMENAGER.

Et le volume des combles situés au dessus.

Les SOIXANTE-TREIZE dix millièmes des parties communes générales

73/10.000 ✓

Lot numéro QUARANTE NEUF (49) ✓

Situé au sixième étage du bâtiment A, accès par l'ascenseur et les escaliers de service A & B, à gauche en sortant de l'ascenseur, première porte droite dans le couloir 2 commun, ce lot consiste en :

Un LOCAL D'HABITATION A AMENAGER.

Et le volume des combles situés au dessus.

Les CINQUANTE-ET-UN dix millièmes des parties communes générales

51/10.000 ✓

Lot numéro CINQUANTE 50 ✓

Situé au sixième étage du bâtiment A, accès par l'ascenseur et les escaliers de service A & B, à droite en sortant de l'ascenseur, première porte droite dans le couloir 3 commun, ce lot consiste en :

Un LOCAL D'HABITATION A AMENAGER avec mezzanine.

Et le volume des combles situés au dessus.

Les SOIXANTE dix millièmes des parties communes générales 60/10.000 ✓

Lot numéro CINQUANTE ET UN (51) ✓

Situé au sixième étage du bâtiment A, accès par l'ascenseur et les escaliers de service A & B, deuxième porte droite dans le couloir 3 commun en sortant de l'ascenseur, ce lot consiste en :

Un LOCAL D'HABITATION A AMENAGER avec mezzanine.

Et le volume des combles situés au dessus.

Les QUATRE-VINGT-SEPT dix millièmes des parties communes générales

87/10.000 ✓

Lot numéro CINQUANTE DEUX (52)

Situé au sixième étage du bâtiment A, accès par l'ascenseur et les escaliers de service A & B, porte n°12 dans le couloir 3 commun, ce lot consiste en :

Un LOCAL.

Et le volume des combles situés au dessus.

Les DIX-SEPT dix millièmes des parties communes générales 17/10.000 ✓

Lot numéro CINQUANTE TROIS (53)

Situé au sixième étage du bâtiment A, accès par l'ascenseur et les escaliers de service A & B, porte n°16 dans le couloir 3 commun, ce lot consiste en :

Un LOCAL.

Et le volume des combles situés au dessus.

Les NEUF dix millièmes des parties communes générales 9/10.000 ✓

Lot numéro CINQUANTE QUATRE (54)

Situé au sixième étage du bâtiment A, accès par l'ascenseur et les escaliers de service A & B, porte n°42 dans le couloir 3 commun, ce lot consiste en :

Un LOCAL.

Les DOUZE dix millièmes des parties communes générales 12/10.000 ✓

Lot numéro CINQUANTE CINQ (55)

Situé au sixième étage du bâtiment A, accès par l'ascenseur et les escaliers de service A & B, porte n°44 dans le couloir 3 commun, ce lot consiste en :

Un LOCAL.

Et le volume des combles situés au dessus.

Les SEPT dix millièmes des parties communes générales 7/10.000 ✓

Lot numéro CINQUANTE SIX (56)

Situé au sixième étage du bâtiment A, accès par l'ascenseur et les escaliers de service A & B, porte n°46 dans le couloir 3 commun, ce lot consiste en :

Un LOCAL.

Ce lot communique avec le lot 38 du cinquième étage par un escalier intérieur privatif.

Et le volume des combles situés au dessus.

Les VINGT dix millièmes des parties communes générales 20/10.000 ✓

Lot numéro CINQUANTE SEPT (57)

Situé au sixième étage du bâtiment A, accès par l'ascenseur et les escaliers de service A & B, porte n°47 dans le couloir 3 commun, ce lot consiste en :

Un LOCAL.

Et le volume des combles situés au dessus.

Autre accès (à créer), première porte gauche dans le couloir commun particulier aux lots 57 à 63 inclus.

Les SEIZE dix millièmes des parties communes générales 16/10.000 ✓

Lot numéro CINQUANTE HUIT (58)

Situé au sixième étage du bâtiment A, accès par l'ascenseur et les escaliers de service A & B, porte n°49 dans la partie E du couloir 3 commun particulier aux lots 58 à 63 inclus, ce lot consiste en :

Un LOCAL.

Et le volume des combles situés au dessus.

Les DIX dix millièmes des parties communes générales 10/10.000 ✓

Lot numéro CINQUANTE NEUF (59)

Situé au sixième étage du bâtiment A, accès par l'ascenseur et les escaliers de service A & B, porte n°50 dans la partie E du couloir 3 commun particulier aux lots 58 à 63 inclus, ce lot consiste en :

Un LOCAL.

Et le volume des combles situés au dessus.

Les **ONZE** dix millièmes des parties communes générales

11/10.000

Lot numéro SOIXANTE (60)

Situé au sixième étage du bâtiment A, accès par l'ascenseur et les escaliers de service A & B, porte n°51 dans la partie E du couloir 3 commun particulier aux lots 58 à 63 inclus, ce lot consiste en :

Un LOCAL.

Et le volume des combles situés au dessus.

Les **NEUF** dix millièmes des parties communes générales

9/10.000

Lot numéro SOIXANTEET UN (61)

Situé au sixième étage du bâtiment A, accès par l'ascenseur et les escaliers de service A & B, porte n°52 dans la partie E du couloir 3 commun particulier aux lots 58 à 63 inclus, ce lot consiste en :

Un LOCAL.

Et le volume des combles situés au dessus.

Les **HUIT** dix millièmes des parties communes générales

8/10.000

Lot numéro SOIXANTE DEUX (62)

Situé au sixième étage du bâtiment A, accès par l'ascenseur et les escaliers de service A & B, porte n°53 dans la partie E du couloir 3 commun particulier aux lots 58 à 63 inclus, ce lot consiste en :

Un LOCAL.

Et le volume des combles situés au dessus.

Les **CINQ** dix millièmes des parties communes générales

5/10.000

Lot numéro SOIXANTE TROIS (63)

Situé au sixième étage du bâtiment A, accès par l'ascenseur et les escaliers de service A & B, porte n°54 dans la partie E du couloir 3 commun particulier aux lots 58 à 63 inclus, ce lot consiste en :

Un LOCAL.

Et le volume des combles situés au dessus.

Les **SEPT** dix millièmes des parties communes générales

7/10.000

Lot numéro CENT UN (101)

Situé aux rez-de-chaussée et premier étage du bâtiment B, première porte gauche dans le passage commun particulier aux lots 101, 102 et 103, ce lot consiste en :

Un APPARTEMENT EN DUPLEX, comprenant :

Au rez-de-chaussée :

Séjour, cuisine, débarras et wc

Au premier étage :

Deux chambres, salle de bains et dégagement.

Droit à la jouissance exclusive d'un jardin.

Ces deux niveaux communiquent entre eux par un escalier intérieur privatif.

Les **CENT TREIZE** dix millièmes des parties communes générales

113/10.000

Lot numéro CENT DEUX (102)

Situé aux rez-de-chaussée et premier étage du bâtiment B, deuxième porte à gauche dans le passage commun particulier aux lots 101, 102 et 103, ce lot consiste en :

Un APPARTEMENT EN DUPLEX, comprenant :*Au rez-de-chaussée* : Séjour, cuisine et wc*Au premier étage* : Chambre et salle de bains.

Droit à la jouissance exclusive d'un jardin.

Ces deux niveaux communiquent entre eux par un escalier intérieur privatif.

Les **SOIXANTE-TROIS** dix millièmes des parties communes générales

63/10.000 ✓

Lot Numéro CENT TROIS (103) ✓

Situé aux rez-de-chaussée et premier étage du bâtiment B, porte face dans le passage commun particulier aux lots 101, 102 et 103, ce lot consiste en :

Un APPARTEMENT EN DUPLEX, comprenant :*Au rez-de-chaussée* :

Salle à manger, salon; cuisine et wc

Au premier étage :

Trois chambres, dégagement, salle de bains, salle d'eau et wc.

Droit à la jouissance exclusive d'un jardin.

Ces deux niveaux communiquent entre eux par un escalier intérieur privatif.

Les **CENT QUARANTE-SIX** dix millièmes des parties communes générales

146/10.000 ✓

Lot Numéro CENT CINQUANTE ET UN (151) ✓

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

Un EMPLACEMENT DE VOITURE. ✓Les **CINQ** dix millièmes des parties communes générales

5/10.000 ✓

Lot Numéro CENT CINQUANTE DEUX (152) ✓

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

Un EMPLACEMENT DE VOITURE. ✓Les **TROIS** dix millièmes des parties communes générales

3/10.000 ✓

Lot Numéro CENT CINQUANTE TROIS (153) ✓

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

Un EMPLACEMENT DE VOITURE. ✓Les **CINQ** dix millièmes des parties communes générales

5/10.000 ✓

Lot Numéro CENT CINQUANTE QUATRE (154) ✓

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

Un EMPLACEMENT DE VOITURE. ✓Les **HUIT** dix millièmes des parties communes générales

8/10.000 ✓

Lot Numéro CENT CINQUANTE CINQ (155) ✓

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

Un EMPLACEMENT DE VOITURE. ✓Les **CINQ** dix millièmes des parties communes générales

5/10.000 ✓

Lot Numéro CENT CINQUANTE SIX (156) ✓

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

Un EMPLACEMENT DE VOITURE. ✓Les **CINQ** dix millièmes des parties communes générales

5/10.000 ✓

Lot Numéro CENT CINQUANTE SEPT (157) ✓

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

Un EMPLACEMENT DE VOITURE.

Les CINQ dix millièmes des parties communes générales

5/10.000

Lot Numéro CENT CINQUANTE HUIT (158)

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

Un EMPLACEMENT DE VOITURE.

Les CINQ dix millièmes des parties communes générales

5/10.000

Soit un total de

10 000/10 000e

Tableau récapitulatif

L'état descriptif de division qui précède est résumé en un tableau récapitulatif établi ci-après, conformément à l'article 71 du décret numéro 55-1350 du 14 octobre 1955, modifié notamment par le décret numéro 79-405 du 21 mai 1979 pris pour l'application du décret numéro 55-22 du 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière.

N° de LOT	Bâtiment	Escalier	Niveau	Nature du lot	Quote-part de copropriété en 10000èmes
1	A	Services A & B et C	Sous-Sol	Local	6
2	A	Services A & B et C	Sous-Sol	Cave double	11
3	A	Services A & B et C	Sous-Sol	Cave double	12
4	A	Services A & B et C	Sous-Sol	Cave double	19
5	A	Services A & B et C	Sous-Sol	Cave	10
6	A	Services A & B et C	Sous-Sol	Cave	11
7	A	Services A & B et C	Sous-Sol	Ensemble de 3 caves	19
8	A	Services A & B et C	Sous-Sol	Cave	14
9	A	Services A & B et C	Sous-Sol	Local	4
10	A	Services A & B et C	Sous-Sol	Cave	2
11	A	Services A & B et C	Sous-Sol	Cave	19
12	A	Services A & B et C	Sous-Sol	Cave	13
13	A	Services A & B et C	Sous-Sol	Cave	10
14	A	Services A & B et C	Sous-Sol	Cave	4
15	A	Services A & B et C	Sous-Sol	Local	17
16	A	Services A & B et C	Sous-Sol	Local entretien	5
17	A	Services A & B et C	Sous-Sol	Cave double	8
18	A	Services A & B et C	Sous-Sol	Cave	5
19	A	Services A & B et C	Sous-Sol	Local	13
20	A	Services A & B et C	Sous-Sol	Local	14
21	A	Services A & B et C	Sous-Sol	Local	4
22	A	Services A & B et C	Sous-Sol	Cave double	9
23	A	Services A & B et C	Sous-Sol	Local	13
24	A	Privatif	Rez-de-chaussée et Sous-sol	Local	551
25	A	-	Rez-de-chaussée	Appartement	480

N° de LOT	Bâtiment	Escalier	Niveau	Nature du lot	Quote-part de copropriété en 10000èmes
26	A	-	Rez-de-chaussée	Garage	31
27	A	-	Rez-de-chaussée	Garage	48
28	A	Principal et service B	1er étage	Appartement	803
29	A	Principal et service A	1er étage	Appartement	626
30	A	Principal et service B	2ème étage	Appartement	909
31	A	Service B	2ème étage	wc	3
32	A	Principal et service A	2ème étage	Appartement	696
33	A	Principal et service B	3ème étage	Appartement	887
34	A	Service B	3ème étage	wc	3
35	A	Principal et service A	3ème étage	Appartement	675
36	A	Principal et service B	4ème étage	Appartement	895
37	A	Principal et service A	4ème étage	Appartement	660
38	A	Principal et service B	5ème étage	Appartement	843
39	A	Principal et service A	5ème étage	Appartement	633
40	A	Services A & B	6ème étage	Local	8
41	A	Services A & B	6ème étage	Local d'habitation à aménager	29
42	A	Services A & B	6ème étage	Local d'habitation à aménager	32
43	A	Services A & B	6ème étage	Local d'habitation à aménager	37
44	A	Services A & B	6ème étage	Local	11
45	A	Services A & B	6ème étage	Local	12
46	A	Services A & B	6ème étage	Appartement	51
47	A	Services A & B	6ème étage	Local d'habitation à aménager	70
48	A	Services A & B	6ème étage	Local d'habitation à aménager	73
49	A	Services A & B	6ème étage	Local d'habitation à aménager	51
50	A	Services A & B	6ème étage	Local d'habitation à aménager	60
51	A	Services A & B	6ème étage	Local d'habitation à aménager	87
52	A	Services A & B	6ème étage	Local	17
53	A	Services A & B	6ème étage	Local	9

N° de LOT	Bâtiment	Escalier	Niveau	Nature du lot	Quote-part de copropriété en 10000èmes
54	A	Services A & B	6ème étage	Local	12
55	A	Services A & B	6ème étage	Local	7
56	A	Services A & B	6ème étage	Local	20
57	A	Services A & B	6ème étage	Local	16
58	A	Services A & B	6ème étage	Local	10
59	A	Services A & B	6ème étage	Local	11
60	A	Services A & B	6ème étage	Local	9
61	A	Services A & B	6ème étage	Local	8
62	A	Services A & B	6ème étage	Local	5
63	A	Services A & B	6ème étage	Local	7
101	B	Privatif	Rez-de-chaussée et premier étage	Appartement en duplex	113
102	B	Privatif	Rez-de-chaussée et premier étage	Appartement en duplex	63
103	B	Privatif	Rez-de-chaussée et premier étage	Appartement en duplex	146
151	Sol	-	Rez-de-chaussée	Emplacement de voiture	5
152	Sol	-	Rez-de-chaussée	Emplacement de voiture	3
153	Sol	-	Rez-de-chaussée	Emplacement de voiture	5
154	Sol	-	Rez-de-chaussée	Emplacement de voiture	8
155	Sol	-	Rez-de-chaussée	Emplacement de voiture	5
156	Sol	-	Rez-de-chaussée	Emplacement de voiture	5
157	Sol	-	Rez-de-chaussée	Emplacement de voiture	5
158	Sol	-	Rez-de-chaussée	Emplacement de voiture	5
				TOTAL	10.000

TROISIEME PARTIE **REGLEMENT DE COPROPRIETE**

ARTICLE 8 - DESTINATION ET USAGE DE L'IMMEUBLE

8.1. DESTINATION DE L'IMMEUBLE

L'immeuble est destiné à usage d'habitation.

L'exercice d'une profession libérale pourra être toléré dans la mesure où elle n'engendre pas de nuisances supplémentaires aux autres copropriétaires et si elle n'affecte pas la tranquillité de l'immeuble et sous réserve d'obtention de toutes les autorisations administratives nécessaires et du respect des lois et règlements en vigueur.

8.2. USAGE DES PARTIES PRIVATIVES

8.2.1 - Occupation des Locaux

8.2.1.1 - Appartements

Les appartements ne pourront être occupés que bourgeoisement ou affectés à l'exercice d'une profession libérale.

La location en meublé d'appartement entier est autorisée. En revanche, la transformation des appartements en chambres meublées destinées à être louées à des personnes distinctes est interdite.

8.2.1.2 – Garages et Emplacements de stationnement

Les garages et emplacements de stationnement ne pourront servir qu'au remisage des automobiles, à l'exclusion de tous autres véhicules ou caravanes, ainsi que tous matériaux ou marchandises. Il ne pourra y être exploité aucun atelier de réparation.

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

Des appareils extincteurs facilement accessibles devront y être placés aux frais des copropriétaires des emplacements de stationnement.

L'emploi des avertisseurs est interdit.

Il est interdit de faire tourner les moteurs autrement que pour les besoins des départs et arrivées.

8.2.2 – Règles générales

Chacun des copropriétaires aura le droit de jouir comme bon lui semblera des parties privatives comprises dans son lot, à condition de ne pas nuire aux droits des autres copropriétaires et de ne rien faire qui puisse, soit compromettre la solidité ou la sécurité d'un bâtiment, soit porter atteinte à la destination de l'immeuble, soit nuire à la sécurité et la tranquillité des occupants de l'immeuble et sous les réserves qui vont être ci-après formulées.

L'usage d'appareils téléphoniques, radiophoniques, audiovisuels, Hi-Fi est autorisé sous réserve que le bruit en résultant ne soit pas perceptible par des voisins et sous réserve également de l'observation des règlements de ville et de police.

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

Les animaux, même domestiques, de nature bruyante, désagréable, ou nuisible sont interdits. Seuls les petits animaux de compagnie, tels les chiens et chats sont tolérés ; étant entendu que toutes dégradations causées par eux resteront à la charge de leur propriétaire. En aucun cas, les animaux ne devront errer dans les parties communes.

Il ne pourra être étendu de linge aux fenêtres ni sur les balcons, aucun objet ne pourra être posé sur le bord des fenêtres et balcons. Les vases à fleurs devront être fixés et reposer sur des dessous étanches, de nature à conserver l'excédent d'eau, pour ne pas détériorer les murs ni incommoder les voisins ou passants.

Les copropriétaires devront se conformer aux règlements de police pour battre ou secouer les tapis et chiffons de nettoyage.

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

8.2.3 - Harmonie de l'immeuble

Les portes d'entrée, fenêtres et persiennes, les garde-corps des balcons, les appuis des fenêtres, même la peinture et, d'une façon générale, tout ce qui contribue à l'harmonie de l'ensemble, ne pourront être modifiés, sans l'autorisation de l'assemblée générale.

Toutefois, s'agissant des fenêtres, une telle autorisation ne sera pas nécessaire dans la mesure où le changement envisagé sera effectué à l'identique et/ou ne portera pas atteinte à l'harmonie de l'immeuble.

La pose des stores est autorisée, sous réserve que la teinte figure au nombre de celles adoptées par l'assemblée générale. Tout dispositif destiné à masquer les barreaux des balcons (tels que palissades, canisses, etc.) sera interdit.

Les tapis-brosses sur les paliers d'entrée, quoique fournis par chaque copropriétaire, devront être d'un modèle unique arrêté par l'assemblée générale.

Le tout devra être entretenu en bon état et aux frais de chacun des copropriétaires.

8.2.4 - Règles particulières

8.2.4.1 - Antennes et câbles

L'installation d'antennes individuelles extérieures ne sera autorisée qu'après avoir obtenu l'autorisation préalable de l'assemblée statuant à la majorité de l'article 25 ou celle de l'article 25-1 de la loi du 10 juillet 1965.

Si une antenne collective radio et une antenne collective de télévision sont, soit actuellement, soit dans l'avenir, installées sur le toit de l'immeuble, le raccordement devra être effectué aux frais de chaque copropriétaire.

Si un réseau câblé de télécommunication, de radio et de télévision est, soit actuellement, soit dans l'avenir, installé dans l'immeuble, le raccordement devra être effectué aux frais de chaque copropriétaire.

8.2.4.2 - Plaques indicatrices et enseignes

Les personnes exerçant une activité professionnelle dans l'immeuble pourront apposer une plaque indiquant au public leur nom, leur profession, et le lieu où elles exercent leur activité. Le modèle et l'emplacement de ces plaques seront fixés par le syndic.

Il ne pourra être placé sur la façade des appartements aucune enseigne, réclame, réclame, lanterne ou écriteau quelconque (sauf accord d'une assemblée générale statuant à la majorité des voix de tous les copropriétaires présents ou représentés).

Seuls des panneaux temporaires annonçant la mise en vente ou en location d'un local pourront être tolérés.

8.2.4.3 - Commercialisation des lots

Jusqu'à la vente du dernier lot, le requérant aux présentes ou toute personne physique ou morale qui se substituerait pour la commercialisation, aura le droit d'utiliser les locaux de son choix en appartements-témoins et/ou bureau de vente qui demeureront accessibles aux candidats à l'acquisition d'un quelconque local dans l'immeuble, sans qu'il puisse être fait obstacle à une telle occupation, aussi longue que puisse être celle-ci, de maintenir ouverte la porte du hall d'entrée pendant les jours et heures d'ouverture du bureau de vente ou appartements-témoins et sans être tenu au paiement d'une quelconque redevance à la copropriété ou d'une quelconque augmentation des charges affectées audit appartement.

De même le requérant pourra apposer sur l'immeuble tout panneau en vue de la commercialisation et ce, jusqu'à la vente du dernier lot.

8.2.4.4 – Travaux

Les copropriétaires devront souffrir sans indemnité l'exécution des réparations et travaux, même de simple entretien, qui deviendraient nécessaires, tant aux choses et parties communes, même comprises dans leur lot, qu'aux autres parties privées appartenant à d'autres copropriétaires, quelle qu'en soit la durée. Ils devront en tout temps laisser le libre accès à leurs locaux aux entreprises et administrations spécialisées concernées pour ce faire.

Ils devront, chaque fois que cela sera nécessaire, livrer accès par leurs lots au syndic, aux architectes, entrepreneurs et ouvriers ou toute autre personne chargée de surveiller, conduire ou exécuter ces réparations ou travaux.

Ils devront aussi faire place nette à leurs frais de tous les objets dont la dépose serait nécessaire (tapis, tableaux, meubles, etc.).

8.2.4.5 – Modifications

Chaque copropriétaire pourra modifier comme bon lui semblera la disposition intérieure de son lot, mais il devra en aviser le syndic. Ce dernier pourra exiger, suivant l'importance des modifications, que les travaux soient exécutés sous la surveillance de l'architecte qu'il désignera, dont les honoraires seront à la charge du copropriétaire.

Ce copropriétaire devra prendre toutes les mesures nécessaires pour ne pas nuire à la solidité de l'immeuble et il sera responsable de tous affaissements et dégradations qui se produiraient du fait de ces travaux.

Tous travaux qui entraîneraient une emprise ou une jouissance exclusive des parties communes ou affecteraient celles-ci ou l'aspect extérieur de l'immeuble devront être soumis à l'autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires, statuant aux conditions de majorité de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965 ou éventuellement celle de l'article 25-1, et éventuellement celle de l'article 26 dans la mesure où les travaux touchent à la structure porteuse de l'immeuble.

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

Les travaux visés au précédent alinéa devront avoir fait préalablement l'objet de toutes les autorisations administratives nécessaires.

Toutefois, le requérant rappelle :

- qu'il doit réaliser dans l'ensemble immobilier objet des présentes les travaux dont le descriptif figure sur une note demeurée jointe et annexée aux présentes,
- et que le présent règlement de copropriété et l'état descriptif de division ont été établis en prenant en compte la configuration de l'ensemble immobilier, après achèvement desdits travaux.

Par suite de ce qui précède et connaissance prise de la teneur desdits aménagements et travaux, tout acquéreur d'un lot de copropriété dépendant du présent immeuble devra, aux termes de son acte d'acquisition, reconnaître être parfaitement informé, par le requérant, de ces travaux, exécutés ou en cours d'exécution.

Le requérant conservera, s'agissant de parties communes, la qualité de maître de l'ouvrage vis à vis des architectes, entrepreneurs, des autres techniciens ou hommes de l'art, et vis à vis de toutes administrations ou services concédés, ainsi que, d'une manière générale, vis à vis de tous tiers. *Notamment, le requérant fera son affaire personnelle de l'obtention des autorisations administratives et des assurances éventuellement nécessaires pour mener à bien lesdits travaux*

D'une manière générale, tout acquéreur d'un lot de copropriété lui confèrera à cet égard, aux termes de l'acte de vente, les pouvoirs les plus étendus.

En conséquence, le requérant restera seul qualifié tant pour donner des instructions nécessaires à la poursuite des travaux que pour prononcer la réception des ouvrages ainsi effectués, à l'exception des parties communes dont la réception devra intervenir conjointement avec le syndic de la copropriété.

En tout état de cause, il ne pourra être placé ni entreposé aucun objet dont le poids excéderait la limite de charge des planchers, afin de ne pas compromettre leur solidité ou celle des murs, et de ne pas détériorer ou lézarder les plafonds

8.2.4.6 – Libre accès

En cas d'absence prolongée, tout occupant devra laisser les clés de son local à une personne résidant effectivement dans la commune de situation de l'immeuble. L'adresse de cette personne devra être portée à la connaissance du syndic.

Le détenteur des clés sera autorisé à pénétrer dans le local en cas d'urgence.

Tout copropriétaire possédant un local dans lequel se trouvent des gaines, trappes, regards, compteurs, canalisations communes, etc..., devra en tout temps laisser le libre accès aux entreprises et administrations spécialisées pour leur entretien, leurs réparations, le relevage des compteurs ou encore la réalisation de nouveaux branchements.

Les propriétaires de cave devront laisser, à tout moment, au syndic ou à toute autre personne mandatée par ce dernier, l'accès à leur cave afin de permettre l'entretien et les réparations des gaines, conduits ou autres susceptibles de s'y trouver.

Il en sera ainsi, notamment, pour le lot 7 où se situe un des accès à l'égout.

8.2.4.7 – Fractions de couloirs

Lorsqu'une fraction de couloir, passage ou toute autre partie commune spéciale se trouvera n'être qu'à l'usage exclusif de plusieurs lots appartenant à un même copropriétaire, en cas de réunion effective des locaux en un seul lot nouveau, ce copropriétaire aura la faculté d'établir une séparation telle qu'une porte d'accès, ladite porte devant être identique aux portes des autres locaux privatifs.

Ces travaux devront donner lieu en tout état de cause au contrôle de l'architecte de la copropriété et du syndic, ou à défaut de l'architecte désigné par le syndic, et seront intégralement supportés par le copropriétaire demandeur. Ce dernier aura seul l'entretien de la fraction intéressée et il aura la faculté de rétablir à tout moment, à ses frais, les lieux dans leur situation initiale, ce rétablissement étant au surplus immédiatement effectué à première réquisition du syndic en cas de transmission des lots intéressés à des propriétaires différents.

En tout état de cause, et avant toute appropriation de jouissance, il importera au copropriétaire intéressé de demander au syndic l'inscription de son projet à l'ordre du jour de la prochaine assemblée afin que celle-ci s'assure que cette appropriation en jouissance est bien conforme aux règles édictées ci-dessus.

Cette utilisation ne changera en aucune manière la répartition des quotes-parts de parties communes générales, ni celles des charges.

8.2.4.8 – Balcons

Les copropriétaires qui bénéficient de la jouissance exclusive de balcons devront les maintenir en parfait état d'entretien et seront responsables de tous dommages, fissures, fuites etc... provoqués directement ou indirectement par leur fait ou par le fait des aménagements qu'ils pourraient y apporter.

En outre, l'utilisation de ces balcons et terrasses ne devra occasionner aucun trouble normal aux autres copropriétaires.

Il est fait interdiction aux copropriétaires de balcons de clore lesdits balcons par quelques matériaux que ce soit.

Les copropriétaires ayant l'usage exclusif des balcons compris dans leurs parties privatives, auront personnellement la charge du nettoyage ainsi que l'entretien courant et la réparation des revêtements de sols de cette partie du bâtiment.

8.2.4.9 – Jardins en jouissance privative

Les propriétaires des lots n°101, 102 et 103 ci-dessus désignés, bénéficient respectivement de la jouissance privative des jardins 1, 2 et 3.

Ils devront maintenir ces jardins constamment en parfait état d'entretien et de propreté.

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

L'installation de mobilier de jardin sera tolérée à condition que sa forme et sa couleur ne soient pas de nature à compromettre l'esthétique de l'immeuble.

Tout étendage de linge est strictement interdit.

Le gazon devra être arrosé et tondu en temps utile pour être maintenu ras (à l'anglaise) de manière à concourir avec les plantations à donner à l'immeuble un aspect harmonieux.

La plantation éventuelle d'arbre de hautes tiges sera soumise à l'approbation de l'assemblée générale.

En cas de manquement aux obligations ci-dessus, les propriétaires des lots n°101, 102 et 103 pourront être mis en demeure de mettre leur jardin en conformité par le Syndic au moyen d'une simple lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

A défaut d'exécution, le Syndic pourra prendre toute mesure, afin de faire exécuter les travaux nécessaires aux frais des propriétaires des lots n°101, 102 et 103.

Enfin, les propriétaires des lots n°101, 102 et 103 souffriront sans aucune indemnité les troubles de jouissance consécutifs à travaux de vérifications, réparations, remises en état ou remplacement des canalisations et installations souterraines qui pourraient passer dans le jardin, ainsi que la pose d'échelles ou d'échafaudages afin de permettre l'entretien et le ravalement des façades.

8.2.4.10 – Entretien des canalisations d'eau et robinetterie

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

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

Pendant les gelées, il ne pourra être jeté d'eau dans les conduits extérieurs d'évacuation.

8.2.4.11 - Responsabilité

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

8.2.4.12 - Ramonages

Les conduits de fumée, s'ils existent, et les appareils qu'ils desservent devront être ramonés suivant les règlements d'usage.

L'utilisation des poêles à combustion lente est formellement interdite.

Chaque copropriétaire sera responsable de tous les dégâts occasionnés à l'immeuble par un feu de cheminée qui se serait déclaré dans ses locaux. Dans cette hypothèse, tous travaux de réparation et reconstruction devront être faits sous la surveillance de l'architecte désigné par le syndic.

8.2.4.13 - Ventilation mécanique contrôlée

Les bouches d'aération et les VMC incluses dans les parties privatives des lots devront être régulièrement nettoyées par les occupants des locaux concernés.

8.2.4.14 - Surcharge des planchers

Il ne pourra être placé ni entreposé aucun objet dont le poids excéderait la limite de charge des planchers, afin de ne pas compromettre leur solidité ou celle des murs, et de ne pas détériorer ou lézarder les plafonds.

8.2.4.15 - Entretien des ascenseurs

Les ascenseurs doivent faire l'objet d'un entretien propre à les maintenir en état de bon fonctionnement et à assurer la sécurité des personnes.

Cette obligation incombe au propriétaire de l'ascenseur. Celui-ci confie ou délègue l'entretien de l'ascenseur à un prestataire de services dans le cadre d'un contrat écrit.

Toutefois, s'il dispose des capacités techniques nécessaires, il peut y pourvoir par ses propres moyens.

Les modalités d'application pour l'installation, l'entretien, et le contrôle technique, sont fixées par les articles L. 125-1 à L. 125-2-4, et R. 125-1 à R. 125-2-2 du Code de la Construction et de l'Habitation.

8.3. USAGE DES PARTIES COMMUNES

Chacun des copropriétaires usera librement des "parties communes" suivant leur destination, mais sans faire obstacle aux droits des autres copropriétaires.

Aucun des copropriétaires ou occupants de l'immeuble ne pourra encombrer les parties communes, ni les utiliser pour son usage exclusif, sauf en cas de nécessité, ni laisser séjourner quoi que ce soit sur ces parties de l'immeuble.

Les halls d'entrée, les couloirs et les parties communes générales ne pourront, en aucun cas, servir de garages à bicyclettes, de motocyclettes ou de voitures d'enfants.

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

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

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

Aucun des copropriétaires ou occupants ne pourra prétendre à une diminution des charges lui incombant ou à l'attribution des dommages intérêts en cas d'arrêt permanent pour cause de force majeure ou de suspension momentanée, pour entretien ou des raisons accidentelles des services collectifs ou du fonctionnement des éléments d'équipements communs.

ARTICLE 9 : CHARGES COMMUNES DE L'IMMEUBLE

Les dispositions du présent article 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.
- ⇒ La quotité que devra en supporter chacun de ces lots.

Les critères et les calculs de cette quotité ont été établis par la SELAS MALENFER susnommée, et sont ceux ci-après exposés.

1 - Charges générales : Article 10 (2^{ème} alinéa) de la loi du 10 juillet 1965.

Les charges afférentes à l'administration, l'entretien et la conservation des parties communes sont réparties suivant les mêmes critères que ceux du calcul des quotes-parts des parties communes (article 5 de la loi du 10 juillet 1965).

Le règlement de copropriété distingue parties communes générales et parties communes spéciales :

- Les charges afférentes aux parties communes générales sont réparties entre tous les lots,
- Les charges afférentes aux parties communes spéciales ne sont réparties qu'entre les lots concernés.

2 - Charges afférentes aux services collectifs et équipements communs : Article 10 (1^{er} alinéa) de la loi du 10 juillet 1965. DE TYPE II

Les charges afférentes aux éléments d'équipement et services communs sont réparties en fonction de l'utilité que ces services et équipements présentent à l'égard de chaque lot (article 10 de la loi du 10 juillet 1965).

Etant ici précisé que le critère est l'utilité et non l'utilisation ; il suffit qu'un lot soit desservi par un équipement commun pour qu'il supporte des charges à ce titre, que l'occupant du lot utilise ou non cet équipement.

Ces charges comprennent :

- Charges d'ascenseurs : les critères de calcul sont l'étage d'accès au lot et la superficie.
- Charges de hall et d'escaliers : les critères de calcul sont l'étage d'accès au lot et la superficie.
- Charges relatives au vidéophones : le critère de calcul est la superficie.
- Charges de chauffage : le critère de calcul est le volume chauffé.

- Charges relatives aux emplacements de voiture et aux deux garages : le critère de calcul est le nombre d'emplacements de voiture.

- Charges d'eau froide : le critère de calcul est l'eau consommée.

9.1. CHARGES GENERALES

9.1.1 - Définition

Sont communes à tous les copropriétaires, les charges de conservation, d'entretien et d'administration des parties communes générales qui ne sont pas considérées comme spéciales aux termes des paragraphes ci-après.

Les charges générales comprennent notamment :

- ⇒ Les impôts, contributions et taxes, sous quelque dénomination que ce soit, auxquels seront assujettis toutes les parties communes de l'immeuble,
 - ⇒ Les primes d'assurance garantissant les divers risques simples de l'immeuble,
 - ⇒ Les frais de réparations de toute nature, grosses ou menues à faire aux canalisations d'eau, de gaz et d'électricité, et à celles d'écoulement conduisant les eaux ménagères et pluviales au tout-à-l'égout (sauf pour les parties intérieures à l'usage exclusif et particulier de chaque appartement ou locaux en dépendant) et aux parties à usage de tous les copropriétaires,
 - ⇒ Les réparations nécessitées par les engorgements dans les conduits des cabinets d'aisance et celles nécessitées dans les conduits de cheminées, lorsque la cause ne pourra être exactement déterminée,
 - ⇒ Les frais de ravalement des façades, auxquels s'ajouteront mais seulement lorsqu'ils seront la conséquence d'un ravalement général, les frais de nettoyage, de peinture et de réparation extérieurs des fenêtres, des garde-corps, de balcons, des appuis des fenêtres de chaque appartement, bien que certaines de ces choses soient classées propriété privative,
 - ⇒ Les frais de réparation et d'entretien du gros œuvre et du second œuvre, y compris les frais de reconstruction des parties communes générales et à l'exclusion des dépenses pour les éléments d'équipements mentionnés ci-après,
 - ⇒ Les frais et dépenses d'administration et de gestion commune, savoir :
 - Les frais de fonctionnement du Syndicat (convocation de toutes assemblées, notifications, etc..)
 - Les frais et honoraires du syndic,
 - Les honoraires de l'Architecte pour les travaux intéressant les parties communes,
 - ⇒ L'achat, l'entretien et le remplacement des poubelles
 - ⇒ Les salaires et toutes autres rémunérations dues à la gardienne ou toute autre personne chargée de l'entretien de l'immeuble, ainsi que les cotisations fiscales ou sociales afférentes à ces salaires et rémunérations.
- Et d'une manière générale, tous frais directs ou indirects d'entretien, de réparation et de reconstruction du bâtiment et de ses équipements propres.

Cette énonciation n'est pas limitative.

9.1.2 - Répartition

Les charges générales ci-dessus sont supportées par tous les copropriétaires, au prorata de leur quote-part de copropriété dans les parties communes générales, comme indiqué dans le tableau ci-après (colonne 1).

9.2. CHARGES COMMUNES SPECIALES AUX COPROPRIETAIRES DU BATIMENT A

9.2.1 - Définition

Les charges particulières à un bâtiment sont les charges afférentes à la conservation, l'entretien et l'éventuel remplacement des biens et équipements particuliers à un bâtiment.

Elles comprennent notamment :

- Les frais d'entretien, les grosses réparations et frais d'aménagement de toutes les parties communes spéciales énumérées précédemment, ainsi que les honoraires d'architectes, de coordonnateur de travaux, et de tous techniciens, dus à raison de ces travaux ;
- Les frais d'entretien, de réparation, de réfection, de remplacement ou de reconstruction relatifs :
 - aux gros murs et autres éléments de gros œuvre et plus généralement à l'ensemble des charges communes du bâtiment, à ses couvertures, aux diverses canalisations, à l'exception toutefois :
 - * des menues réparations à effectuer aux gros murs se trouvant à l'intérieur des locaux privés,
 - Les réparations nécessitées par les engorgements dans les conduits des cabinets d'aisances, lorsque la cause ne pourra être exactement déterminée,
 - Les frais d'entretien, de réparation, de réfection ou de remplacement des éléments, installations, appareils de toute nature et de leurs accessoires propres au bâtiment.
 - Les installations et frais d'éclairage des parties communes ;
 - Les frais d'entretien des parties communes spéciales au bâtiment.

Et d'une manière générale, tous frais directs ou indirects, d'entretien, de réparations ou de reconstruction des parties communes spéciales au bâtiment, telles que définies ci-dessus.

9.2.2 - Répartition

Les charges communes spéciales, telles que définies ci-dessus, seront réparties entre les copropriétaires des lots 1 à 63 inclus, dans les proportions indiquées au tableau ci-après (colonne 2).

9.3. CHARGES COMMUNES SPECIALES AUX COPROPRIETAIRES DU BATIMENT B

9.3.1 - Définition

Les charges particulières à un bâtiment sont les charges afférentes à la conservation, l'entretien et l'éventuel remplacement des biens et équipements particuliers à un bâtiment.

Elles comprennent notamment :

- Les frais d'entretien, les grosses réparations et frais d'aménagement de toutes les parties communes spéciales énumérées précédemment, ainsi que les honoraires d'architectes, de coordonnateur de travaux, et de tous techniciens, dus à raison de ces travaux ;
- Les frais d'entretien, de réparation, de réfection, de remplacement ou de reconstruction relatifs :
 - aux gros murs et autres éléments de gros œuvre et plus généralement à l'ensemble des charges communes du bâtiment, à ses couvertures, aux diverses canalisations, à l'exception toutefois :
 - * des menues réparations à effectuer aux gros murs se trouvant à l'intérieur des locaux privés,
 - Les réparations nécessitées par les engorgements dans les conduits des cabinets d'aisances, lorsque la cause ne pourra être exactement déterminée,
 - Les frais d'entretien, de réparation, de réfection ou de remplacement des éléments, installations, appareils de toute nature et de leurs accessoires propres au bâtiment.
 - Les installations et frais d'éclairage des parties communes ;
 - Les frais d'entretien du passage commun et de son éventuelle installation d'éclairage (tel que représenté par des hachures rouges sur le plan annexé du rez-de-chaussée)

Tableau récapitulatif des charges

Les différentes catégories de charges générales ou spéciales déterminées ci-dessus seront réparties entre les copropriétaires des différents lots, de la manière indiquée au tableau ci-après.

N° de LOT	CHARGES DE TYPE I		CHARGES DE TYPE II				
	Charges Générales	Charges Bâtiment	Charges Ascenseur	Charges Escalier principal	Charges Vidéophone A	Charges Vidéophone B	Charges Chauffage
	1	2	3	4	5	6	7
1	6	6	3	-	-	-	-
2	11	11	4	-	-	-	-
3	12	13	5	-	-	-	-
4	19	20	8	-	-	-	-
5	10	10	4	-	-	-	-
6	11	11	4	-	-	-	-
7	19	20	8	-	-	-	-
8	14	15	6	-	-	-	-
9	4	4	3	-	-	-	-
10	2	2	2	-	-	-	-
11	19	20	8	-	-	-	-
12	13	13	5	-	-	-	-
13	10	10	4	-	-	-	-
14	4	4	3	-	-	-	-
15	17	18	7	-	-	-	-
16	5	5	3	-	-	-	-
17	8	8	4	-	-	-	-
18	5	6	3	-	-	-	-
19	13	14	5	-	-	-	-
20	14	14	5	-	-	-	-
21	4	4	2	-	-	-	-
22	9	9	5	-	-	-	-
23	13	14	7	-	-	-	-
24	551	572	-	-	69	-	563
25	480	498	-	-	-	-	535

N° de LOT	CHARGES DE TYPE I		CHARGES DE TYPE II				
	Charges Générales	Charges Bâtiment	Charges Ascenseur	Charges Escalier principal	Charges Vidéophone A	Charges Vidéophone B	Charges Chauffage
	1	2	3	4	5	6	7
26	31	32	-	-	-	-	-
27	48	49	-	-	-	-	-
28	803	834	706	85	105	-	824
29	626	649	562	68	84	-	656
30	909	943	826	99	105	-	947
31	3	3	-	-	-	-	-
32	696	723	657	79	84	-	754
33	887	920	941	113	105	-	868
34	3	3	-	-	-	-	-
35	675	701	746	90	84	-	688
36	895	928	1055	127	105	-	839
37	660	685	817	98	81	-	650
38	843	875	1119	135	100	-	753
39	633	657	883	106	78	-	594
40	8	8	22	-	-	-	10
41	29	31	63	-	-	-	33
42	32	33	70	-	-	-	36
43	37	37	111	-	-	-	64
44	11	12	32	-	-	-	15
45	12	13	32	-	-	-	17
46	51	53	111	-	-	-	59
47	70	72	158	-	-	-	82
48	73	75	158	-	-	-	82
49	51	53	108	-	-	-	59
50	60	63	136	-	-	-	76
51	87	90	191	-	-	-	101
52	17	17	54	-	-	-	30

- Les frais d'entretien des parties communes spéciales au bâtiment.

Et d'une manière générale, tous frais directs ou indirects, d'entretien, de réparations ou de reconstruction des parties communes spéciales au bâtiment, telles que définies ci-dessus.

9.3.2 - Répartition

Les charges communes spéciales, telles que définies ci-dessus, seront réparties entre les copropriétaires des lots **101, 102 et 103** inclus, dans les proportions indiquées au tableau ci-après (colonne 2).

9.4. CHARGES COMMUNES SPECIALES A UN GROUPE DE LOTS

9.4.1 - Définition

Les charges particulières à un groupe de lots sont les charges afférentes à la conservation, l'entretien et l'éventuel remplacement des biens, équipements et services communs à certains lots seulement.

9.4.1.1 - Charges Communes spéciales aux lots 40, 41 et 42

Elles comprennent :

- Les frais d'éclairage de ces parties communes spéciales ;
- Les frais d'entretien, de réparation et de réfection de ces parties communes spéciales telles que définies à l'article 6.2.3.

Répartition :

Les charges communes spéciales aux lots 40, 41 et 42 telles que définies ci-dessus, seront réparties entre les propriétaires des lots 40, 41 et 42 au prorata de leur quote-part de charges générales.

9.4.1.2. Charges Communes spéciales aux lots 41 et 42

Elles comprennent :

- Les frais d'éclairage de ces parties communes spéciales ;
- Les frais d'entretien, de réparation et de réfection de ces parties communes spéciales telles que définies à l'article 6.2.4.

Répartition :

Les charges communes spéciales aux lots 41 et 42, telles que définies ci-dessus, seront réparties entre les propriétaires des lots 41 et 42 au prorata de leur quote-part de charges générales.

9.4.1.3 - Charges Communes spéciales aux lots 45 et 46

Elles comprennent :

- Les frais d'éclairage de ces parties communes spéciales ;
- Les frais d'entretien, de réparation et de réfection de ces parties communes spéciales telles que définies à l'article 6.2.5.

Répartition :

Les charges communes spéciales aux lots 45 et 46 telles que définies ci-dessus, seront réparties entre les propriétaires des lots 45 et 46 au prorata de leur quote-part de charges générales.

9.4.1.4 - Charges Communes spéciales aux lots 57 à 63 inclus

Elles comprennent :

- Les frais d'éclairage de ces parties communes spéciales ;
- Les frais d'entretien, de réparation et de réfection de ces parties communes spéciales telles que définies à l'article 6.2.6.

Répartition :

Les charges communes spéciales aux lots 57 à 63 inclus telles que définies ci-dessus, seront réparties entre les propriétaires des lots 57 à 63 inclus au prorata de leur quote-part de charges générales.

9.4.1.5 - Charges Communes spéciales aux lots 58 à 63 inclus

Elles comprennent :

- Les frais d'éclairage de ces parties communes spéciales ;
- Les frais d'entretien, de réparation et de réfection de ces parties communes spéciales telles que définies à l'article 6.2.7.

Répartition :

Les charges communes spéciales aux lots 58 à 63 inclus telles que définies ci-dessus, seront réparties entre les propriétaires des lots 58 à 63 inclus au prorata de leur quote-part de charges générales.

9.5. CHARGES ENTRAINEES PAR LES SERVICES COLLECTIFS ET LES ELEMENTS D'EQUIPEMENT COMMUNS.

La participation des copropriétaires aux charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement commun doit demeurer fonction de l'utilité que ces services et éléments présentent à l'égard de chaque lot.

9.5.1 – Charges relatives à l'ascenseur

Définition :

Elles comprennent :

- Les frais d'entretien, de réparation et même de remplacement de l'ascenseur, cabine, 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, s'il en existe un.
- Les frais d'entretien et de réparation de la cage, du local de machinerie l'ascenseur (pour ceux de leurs éléments qui ne participent pas à la structure du bâtiment).
- Les frais de consommation d'électricité occasionnés par l'ascenseur.
- Les frais de fonctionnement : révisions périodiques et s'il y a lieu location de compteurs.
- 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.

Mode de répartition :

Les charges relatives à l'ascenseur ont été déterminées proportionnellement à la superficie « Carrez » (ou privative) de chaque lot desservi pondérée d'un coefficient d'étage.

Répartition :

Lesdites charges, telles qu'elles sont ci-dessus définies, seront réparties entre les seuls lots desservis dans les proportions indiquées au récapitulatif des charges ci-annexé (colonne 3).

9.5.2 – Charges relatives aux éléments d'équipement de l'escalier principal (tapis ou autre revêtement)

Définition :

Elles comprennent :

- les dépenses relatives à l'entretien, au remplacement des revêtements superficiels, s'il en existe (tapis, moquette, etc....).

Mode de répartition :

Les charges relatives aux éléments d'équipement de l'escalier Principal ont été déterminées *proportionnellement à la superficie « Carrez » (ou privative) de chaque lot desservi* pondérée d'un coefficient d'étage.

Répartition :

Lesdites charges, telles qu'elles sont ci-dessus définies, seront réparties entre les seuls lots desservis dans les proportions indiquées au récapitulatif des charges ci-annexé (colonne 4).

9.5.3 – Charges relatives aux systèmes d'ouverture à distance (Vidéophones)

Définition :

Les charges relatives au système d'ouverture à distance (vidéophones) comprennent respectivement :

- les dépenses relatives à l'entretien, aux réparations et même au remplacement de chaque installation commune avec ses accessoires, câblerie, etc...à l'exception des installations situées à l'intérieur d'un lot et au seul usage de ce lot (notamment le combiné)
- les frais de fonctionnement de l'installation, consommation d'électricité, révisions périodiques, frais de contrat, etc...

Mode de répartition :

Les charges relatives aux vidéophones ont été déterminées proportionnellement à la superficie « Carrez » (ou privative) de chaque lot desservi.

Répartition :

Lesdites charges, telles qu'elles sont ci-dessus définies, seront réparties entre les seuls lots desservis dans les proportions indiquées au tableau récapitulatif des charges ci-annexé. Les lots situés au 6^e étage ne sont *actuellement pas raccordés à l'installation vidéophone A*. Au cas où ces lots seraient raccordés, les propriétaires de ces lots devront participer aux charges relatives au vidéophone A proportionnellement à leur superficie Carrez (ou privative).

9.5.4 – Charges relatives au chauffage

Il existe une production commune de chauffage desservant les lots 24 , 25, 28, 29, 30, 32, 33, 35, 36 à 63 inclus, 101, 102 et 103, la loge et l'entrée principale commune.

Définition :

Elles comprennent :

- les dépenses d'entretien, de réparation et même de remplacement de l'installation commune, accessoires à l'exclusion des installations qui ne présenteraient d'utilité que pour un appartement seulement.
- Les frais de location et de relevé des compteurs;
- Les dépenses afférentes aux consommations d'électricité de cette installation;
- Les dépenses afférentes aux consommations d'eau froide de cette installation;
- Les dépenses de personnel et autres afférentes au fonctionnement et à l'entretien courant de cette installation (réglages, fournitures, ingrédients, etc...);
- les dépenses d'énergie

Et en général, toutes les dépenses afférentes à l'installation collective de chauffage, à l'exclusion des installations qui ne présenteraient d'utilité que pour un local seulement

Mode de répartition :

Les charges relatives au chauffage ont été déterminées proportionnellement au volume chauffé de chaque local desservi.

Répartition :

- En l'absence d'appareils permettant de déterminer les quantités de chaleur fournies dans les différents appartements ou locaux desservis, les charges relatives au chauffage (y compris les frais individuels d'énergie) seront répartis entre les propriétaires des appartements ou locaux desservis en fonction des volumes chauffés, dans les proportions indiquées au tableau récapitulatif des charges ci-annexés (colonne 7).

* Les dépenses afférentes à la loge, dont la quote-part de participation est de 48/10.000^{èmes} seront à répartir entre tous les propriétaires, au prorata de leur quotes-parts de charges générales.

* Les dépenses afférentes à l'Entrée Principale Commune, dont la quote-part de participation est de 52/10.000^{èmes} seront à répartir entre les propriétaires des lots 24, 28, 29, 30, 32, 33, 35, 36 à 63 inclus, au prorata de leur quote-part de charges générales.

- Dans le cas où l'Assemblée des copropriétaires déciderait la pose d'appareils permettant de déterminer les quantités de chaleur fournies dans les différents appartements ou locaux desservis, les frais de combustible et d'énergie se répartiraient de la manière suivante :
50% en fonction des volumes chauffés, conformément au tableau récapitulatif des charges ci-annexé (frais communs d'énergie)
50% d'après les quantités de chaleur enregistrées sur les compteurs (frais individuels d'énergie)

Les autres dépenses (frais d'entretien et d'éclairage des locaux de la chaufferie, dépenses relatives au réseau d'arrivée d'eau, avec le compteur et les organes d'isolement, frais de location et de relevé du compteur, dépenses d'entretien, de réparation, de réfection ou de remplacement des installations communes générales, dépenses de personnel ou autres afférentes au fonctionnement et à l'entretien courant de ces installations, etc...) seront réparties en fonction des volumes chauffés, conformément au tableau récapitulatif des charges ci-annexé.

- Les appareils permettant de déterminer les quantités de chaleur fournies dont il est question ci-dessus, seront achetés ou loués par le syndicat des copropriétaires du présent immeuble. La dépense correspondante, ainsi que celles afférentes à leur installation, leur relevé, leur entretien ou leur remplacement seront réparties entre les propriétaires des appartements ou locaux au prorata du nombre d'appareils mesureurs installés pour la détermination des quantités de chaleur fournies aux appartements ou locaux leur appartenant respectivement.

9.5.5 Charges relatives aux emplacements de voitures et aux 2 garages

Définition :

Ces charges comprennent :

- Les frais d'entretien et de réfection du porche commun et de la cour commune.

Cette énumération est énonciative et non limitative.

Mode de répartition :

Les charges afférentes aux emplacements de voitures situés dans la cour commune et aux 2 garages situés au rez-de-chaussée du bâtiment A et ont été déterminées au prorata du nombre d'emplacements de voiture.

Répartition :

Lesdites charges, telles qu'elles sont ci-dessus définies, seront réparties :

- 90% à raison de :

- 1/12^e pour chacun des lots 151 à 158 inclus
- 2/12^e pour chacun des lots 26 et 27.

- le surplus soit 10% entre tous les propriétaires des lots 1 à 25 et 28 à 67 inclus, 101, 102 et 103, au prorata de leur quote-part de charges générales.

9.5.6 Charges relatives à l'eau froide

L'immeuble est équipé d'un compteur général d'eau froide.

Définition :

Ces charges comprennent :

- les dépenses d'entretien, de réparation, de réfection ou de remplacement du réseau commun général avec le système de surpression (s'il en existe), des compteurs généraux, les frais de location et de relevé des compteurs

- le prix de l'eau consommée

Répartition :

Les appartements et locaux sont ou pourront être équipés de compteurs particuliers. De ce fait, les dépenses afférentes à l'eau froide seront réparties de la manière suivante :

- Les dépenses susmentionnées relatives notamment à l'entretien seront passées en charges générales

- Jusqu'à l'installation dans la totalité des lots de compteurs individuels, les dépenses relatives à la consommation d'eau seront réparties de la manière suivante :

* Les dépenses afférentes aux consommations des appartements ou locaux équipés de compteurs particuliers, seront déterminées et leur coût réparti selon les indications données par lesdits compteurs particuliers.

* Les dépenses afférentes à la consommation d'eau froide de l'installation de chauffage collectif, déterminée soit par comptage, soit par évaluation, seront passées en charges relatives au chauffage.

* Les dépenses afférentes aux consommations d'eau froide des parties communes générales et de la loge, déterminées soit par comptage, soit par évaluation seront passées en charges générales.

* En l'absence de compteurs divisionnaires, la consommation totale d'eau froide afférente aux locaux sera déterminée par différence entre les indications données par le compteur général d'un part, et la somme des consommations ci-dessus définies. Ces dépenses seront réparties entre les locaux desservis, au prorata de leur quote-part de charges générales

Si l'installation de compteurs divisionnaires, relevant d'une opération d'ensemble pour la copropriété, est décidée par l'Assemblée Générale, les charges inhérentes à ces dépenses seront réparties entre les seuls lots concernés, proportionnellement à leur quote-part de charges générales.

Les dépenses afférentes à la consommation d'eau seraient alors réparties selon les indications données par les compteurs individuels des locaux desservis. La différence entre la consommation enregistrée au compteur général et la somme des consommations enregistrées aux compteurs individuels serait à répartir entre tous les copropriétaires au prorata de leur quote-part de charges générales.

9.6 DISPOSITIONS PARTICULIERES

- Les copropriétaires ayant l'usage exclusif de balcon compris dans leurs parties privatives, auront personnellement la charge du nettoyage ainsi que l'entretien courant et la réparation des revêtements de sols de ces parties du bâtiment.

- Lorsque deux ou plusieurs lots contigus ou superposés seront la propriété d'une même personne, celle-ci aura la possibilité de faire communiquer ces lots, par porte(s) ou escalier(s) particulier(s) à créer, sous la surveillance de l'Architecte de l'immeuble et sous réserve des autorisations nécessaires à obtenir (administratives ou autres).

- Tout copropriétaire possédant un local dans lequel se trouvent des gaines, trappes, regards, compteurs, canalisations communes, câbles électriques, etc., devra en tout temps laisser le libre accès aux entreprises et administrations spécialisées pour leur entretien, leurs réparations, le relevage des compteurs ou encore la réalisation de nouveaux branchements.

- Un accès à l'égout étant situé dans le lot 7, le propriétaire de ce lot devra laisser le libre accès à l'égout à toutes personnes habilitées à y accéder.

Les accès à l'égout, le branchement d'eau général, le compteur d'eau général et la chaufferie commune étant situés dans le sous-sol du bâtiment A, les copropriétaires de ce bâtiment devront laisser le libre accès à ces équipements à toutes personnes habilitées à y accéder.

- L'entretien des jardins 1, 2 et 3 en jouissance exclusive sera à la charge, respectivement, des propriétaires des lots 101, 102 et 103.

- Les propriétaires des lots 101, 102 et 103 devront souffrir, sans indemnité, l'exécution de réparations, d'entretien ou de nettoyage des canalisations et des murs des jardins dont ils ont la jouissance exclusive.

- Les frais de remise en état, pour toutes dégradations consécutives à ces travaux, seront à la charge de tous les copropriétaires, y compris les propriétaires des jardins concernés, au prorata de leur quote-part de charges générales.

- Les copropriétaires qui par leur fait, celui de leurs locataires ou celui des personnes dont ils répondent, aggraveraient les charges générales ou spéciales, supporteraient seuls les frais et dépenses qui seraient ainsi occasionnés.

- Les frais nécessaires exposés par le syndicat, à compter de la mise en demeure, pour le recouvrement d'une créance justifiée à l'encontre d'un copropriétaire, sont imputables à ce seul copropriétaire. Le copropriétaire qui, à l'issue d'une instance judiciaire l'opposant au syndicat, voit sa prétention déclarée fondée par le juge, est dispensé de toute participation à la dépense commune des frais de procédure, dont la charge est répartie entre les autres copropriétaires. Le juge peut toutefois en décider autrement en considération de l'équité ou de la situation économique des parties au litige.

- Les lots 50 et 51 sont équipés d'une installation individuelle de climatisation dont les unités de ventilation externes sont encastrées dans le conduit de cheminée situé au droit de chacun de ces lots.

L'entretien, les réparations, le remplacement éventuel de tout ou parties de ces installations de climatisation sera à la charge du propriétaire de l'installation concernée.

Les frais de remise en état de ces parties communes relatifs à l'éventuels travaux liés à ces installations privatives seront à la charge du ou des propriétaires des lots concernés.

9.7 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.

N° de LOT	CHARGES DE TYPE I		CHARGES DE TYPE II				
	Charges Générales	Charges Bâtiment	Charges Ascenseur	Charges Escalier principal	Charges Vidéophone A	Charges Vidéophone B	Charges Chauffage
	1	2	3	4	5	6	7
26	31	32	-	-	-	-	-
27	48	49	-	-	-	-	-
28	803	834	706	85	105	-	824
29	626	649	562	68	84	-	656
30	909	943	826	99	105	-	947
31	3	3	-	-	-	-	-
32	696	723	657	79	84	-	754
33	887	920	941	113	105	-	868
34	3	3	-	-	-	-	-
35	675	701	746	90	84	-	688
36	895	928	1055	127	105	-	839
37	660	685	817	98	81	-	650
38	843	875	1119	135	100	-	753
39	633	657	883	106	78	-	594
40	8	8	22	-	-	-	10
41	29	31	63	-	-	-	33
42	32	33	70	-	-	-	36
43	37	37	111	-	-	-	64
44	11	12	32	-	-	-	15
45	12	13	32	-	-	-	17
46	51	53	111	-	-	-	59
47	70	72	158	-	-	-	82
48	73	75	158	-	-	-	82
49	51	53	108	-	-	-	59
50	60	63	136	-	-	-	76
51	87	90	191	-	-	-	101
52	17	17	54	-	-	-	30

N° de LOT	CHARGES DE TYPE I		CHARGES DE TYPE II				
	Charges Générales	Charges Bâtiment	Charges Ascenseur	Charges Escalier principal	Charges Vidéophone A	Charges Vidéophone B	Charges Chauffage
	1	2	3	4	5	6	7
53	9	10	19	-	-	-	17
54	12	12	32	-	-	-	16
55	7	7	22	-	-	-	12
56	20	21	54	-	-	-	29
57	16	16	54	-	-	-	27
58	10	11	32	-	-	-	17
59	11	11	32	-	-	-	19
60	9	10	29	-	-	-	16
61	8	9	25	-	-	-	15
62	5	6	16	-	-	-	7
63	7	7	19	-	-	-	9
Total Bâtiment A		10000	-	-	-	-	-
101	113	3363	-	-	-	333	132
102	63	1996	-	-	-	197	78
103	146	4641	-	-	-	470	171
Total Bâtiment B		10000	-	-	-	-	-
151	5	-	-	-	-	-	-
152	3	-	-	-	-	-	-
153	5	-	-	-	-	-	-
154	8	-	-	-	-	-	-
155	5	-	-	-	-	-	-
156	5	-	-	-	-	-	-
157	5	-	-	-	-	-	-
158	5	-	-	-	-	-	-
Loge	-	-	-	-	-	-	48
Entrée principale	-	-	-	-	-	-	52
TOTAL	10.000	-	10.000	1000	1000	1000	10.000

ARTICLE 10 - MUTATIONS DE PROPRIETE ET DE JOUISSANCE - CONSTITUTION DE DROITS REELS SUR LES PARTIES PRIVATIVES

10.1. OPPOSABILITE DU REGLEMENT DE COPROPRIETE AUX TIERS

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

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

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

10.2. MUTATIONS DE PROPRIETE

10.2.1 - Obligation aux charges

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.

L'article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965 modifiée, dispose : *"Pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble, le syndicat des copropriétaires vote, chaque année, un budget prévisionnel. L'assemblée générale des copropriétaires appelée à voter le budget prévisionnel est réunie dans un délai de six mois à compter du dernier jour de l'exercice comptable précédent.*

Les copropriétaires versent au syndicat des provisions égales au quart du budget voté. Toutefois, l'assemblée générale peut fixer des modalités différentes.

La provision est exigible le premier jour de chaque trimestre ou le premier jour de la période fixée par l'assemblée générale."

2° Le paiement des provisions des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel incombe à celui, vendeur ou acquéreur, qui est copropriétaire au moment de l'exigibilité.

3° Le trop ou moins perçu sur provisions, révélé par l'approbation des comptes, est porté au crédit ou au débit du compte de celui qui est copropriétaire lors de l'approbation des comptes.

Toute convention contraire n'a d'effet qu'entre les parties à la mutation à titre onéreux, et ne sera en aucun cas opposable au syndicat.

10.2.2 - Mutations à titre onéreux - Droit d'opposition du syndicat à la remise des fonds

Le syndic, avant l'établissement de l'un des actes de mutation ou de constitution d'un droit réel, adresse au notaire chargé de recevoir l'acte, à la demande de ce dernier ou à celle du copropriétaire qui transfère tout ou partie de ses droits sur le lot, un état daté comportant trois parties.

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

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

2° Dans la deuxième partie, le syndic indique, d'une manière même approximative et sous réserve de l'apurement des comptes, les sommes dont le syndicat pourrait être débiteur, pour le lot considéré, à l'égard du copropriétaire cédant, au titre :

- a) Des avances mentionnées à l'article 45-1 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967,
- b) Des provisions du budget prévisionnel pour les périodes postérieures à la période en cours et rendues exigibles en raison de la déchéance du terme prévue par l'article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965.

3° Dans la troisième partie, le syndic indique les sommes qui devraient incomber au nouveau copropriétaire, pour le lot considéré, au titre :

- a) De la reconstitution des avances mentionnées à l'article 45-1 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967 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, lors de la mutation à titre onéreux d'un lot, le vendeur n'a pas présenté au Notaire un certificat du syndic ayant moins d'un mois de date, attestant qu'il est libre de toute obligation à l'égard du syndicat, avis de la mutation doit être donné par le notaire au syndic de l'immeuble, par lettre recommandée avec avis de réception dans un délai de quinze jours à compter de la date du transfert de propriété.

Avant l'expiration d'un délai de quinze jours à compter de la réception de cet avis, le syndic peut former, au domicile élu, par acte extrajudiciaire, opposition au versement des fonds pour obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire. Tout paiement ou transfert amiable ou judiciaire du prix opéré en violation de ces dispositions sera inopposable au syndic ayant régulièrement fait opposition.

L'opposition régulière vaut, au profit du syndicat, mise en œuvre du privilège immobilier spécial prévu par l'article 2103 du Code Civil.

10.2.3 - Notification des mutations

Toute mutation d'un lot ou d'une fraction de lot est notifiée, sans délai, au syndic, soit par les parties, soit par le Notaire qui établit l'acte, soit par l'Avoué ou l'Avocat qui a obtenu la décision judiciaire, acte ou décision qui, suivant le cas, réalise, atteste ou constate cette mutation.

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

Cette notification doit être faite indépendamment de l'avis de mutation prévu à l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965 modifiée.

10.3. MUTATIONS PAR DECES

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 être informé dans le mois de cet événement dans les conditions de l'article 6 du décret du 17 mars 1967.

En cas de mutation résultant d'un legs particulier, les dispositions ci-dessus sont applicables. Le légataire reste tenu solidairement et indivisiblement avec les héritiers des sommes afférentes au lot cédé, dues à quelque titre que ce soit au jour de la mutation.

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 élus dans les conditions de l'article 64 du décret sus-visé, dans la notification visée à l'alinéa précédent, faute de quoi ce domicile sera considéré de plein droit comme étant élu à l'IMMEUBLE, sans préjudice de l'application de l'article 64 du décret précité.

10.4. MUTATIONS A TITRE GRATUIT

En cas de mutation par donation, le donataire sera tenu au paiement de toute somme due ou non versée par le précédent propriétaire ; il fera son affaire personnelle, sans recours contre la copropriété, de toute action éventuelle à intenter pour se faire rembourser, le cas échéant.

La mutation résultant de la donation doit être, dans les deux mois de sa date, notifiée au syndic par le donateur au moyen d'une lettre recommandée avec accusé de réception.

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 être informé dans le mois de cet événement dans les conditions de l'article 6 du décret du 17 mars 1967.

En cas de mutation résultant d'un legs particulier, les dispositions ci-dessus sont applicables. Le légataire reste tenu solidairement et indivisiblement avec les héritiers des sommes afférentes au lot cédé, dues à quelque titre que ce soit au jour de la mutation.

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 élus 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'immeuble, sans préjudice de l'application des dispositions de l'article 64 du décret précité.

10.5. INDIVISION – DEMEMBREMENT DE LA PROPRIETE

Les indivisaires devront se faire représenter auprès du syndic et aux assemblées des copropriétaires par un mandataire commun qui sera, à défaut d'accord, désigné par le Président du Tribunal de Grande Instance à la requête de l'un d'entre eux ou du syndic. Les indivisaires ne seront pas solidairement et indivisiblement responsables vis-à-vis du Syndicat du paiement des charges afférentes audit lot.

En cas de démembrement de la propriété d'un lot, le nu-proprétaire ne peut-être tenu qu'aux grosses réparations de l'article 606 du Code Civil.

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.

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.

10.6. LOCATION

Le copropriétaire qui consentira une location de son lot devra donner connaissance au locataire des articles du présent règlement relatifs à l'usage des parties communes et privatives et l'obliger à exécuter les prescriptions de ces articles.

Le copropriétaire intéressé devra aviser le syndic de la location par lui consentie, en indiquant le nom de son locataire, le montant du loyer et son mode de paiement, pour permettre au syndic d'exercer éventuellement le privilège mobilier prévu par l'article 19 de la loi du 10 juillet 1965.

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

ARTICLE 11 - MODIFICATION DES LOTS

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

Toutefois, la nouvelle répartition des charges résultant des modifications ainsi effectuées ne sera pas soumise à l'approbation de l'assemblée statuant à la majorité des présents et représentés, dans la mesure où la nouvelle répartition des charges entre les lots nouvellement créés sera effectuée en prenant pour base les critères et le mode de calcul établis aux termes des présentes et où il n'en résultera pas de changement d'usage de tout ou partie desdits locaux.

Toute modification des lots devra faire l'objet d'un acte modificatif de l'état descriptif de division, ainsi que de l'état de répartition des charges. Une expédition de l'acte modificatif rapportant la mention de publicité foncière, devra être remise au Syndic de la copropriété alors en fonction.

10.5. INDIVISION – DEMEMBREMENT DE LA PROPRIETE

Les indivisaires devront se faire représenter auprès du syndic et aux assemblées des copropriétaires par un mandataire commun qui sera, à défaut d'accord, désigné par le Président du Tribunal de Grande Instance à la requête de l'un d'entre eux ou du syndic. Les indivisaires ne seront pas solidairement et indivisiblement responsables vis-à-vis du Syndicat du paiement des charges afférentes audit lot.

En cas de démembrement de la propriété d'un lot, le nu-proprétaire ne peut-être tenu qu'aux grosses réparations de l'article 606 du Code Civil.

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.

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.

10.6. LOCATION

Le copropriétaire qui consentira une location de son lot devra donner connaissance au locataire des articles du présent règlement relatifs à l'usage des parties communes et privatives et l'obliger à exécuter les prescriptions de ces articles.

Le copropriétaire intéressé devra aviser le syndic de la location par lui consentie, en indiquant le nom de son locataire, le montant du loyer et son mode de paiement, pour permettre au syndic d'exercer éventuellement le privilège mobilier prévu par l'article 19 de la loi du 10 juillet 1965.

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

ARTICLE 11 - MODIFICATION DES LOTS

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

Toutefois, la nouvelle répartition des charges résultant des modifications ainsi effectuées ne sera pas soumise à l'approbation de l'assemblée statuant à la majorité des présents et représentés, dans la mesure où la nouvelle répartition des charges entre les lots nouvellement créés sera effectuée en prenant pour base les critères et le mode de calcul établis aux termes des présentes et où il n'en résultera pas de changement d'usage de tout ou partie desdits locaux.

Toute modification des lots devra faire l'objet d'un acte modificatif de l'état descriptif de division, ainsi que de l'état de répartition des charges. Une expédition de l'acte modificatif rapportant la mention de publicité foncière, devra être remise au Syndic de la copropriété alors en fonction.

ARTICLE 12 - ADMINISTRATION DES PARTIES COMMUNES

12.1. SYNDICAT

La collectivité des copropriétaires est constituée en un syndicat doté de la personnalité civile. Le syndicat doit comprendre au moins deux copropriétaires. Il prend naissance dès que cette situation sera réalisée. Si elle venait à cesser, le syndicat prendrait fin.

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

Il a qualité pour agir en justice, pour modifier le présent règlement de copropriété dans la mesure où il concerne la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes.

Les décisions qui sont de la compétence du syndicat sont prises par l'assemblée générale des copropriétaires et exécutées par le syndic, dans les conditions ci-après exposées.

Le syndicat a pour dénomination : SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE SIS A PARIS (7^{ème}) 250-250BIS BOULEVARD SAINT-GERMAIN.

Son siège est situé dans l'immeuble objet des présentes.

12.2. ASSEMBLEES GENERALES DE COPROPRIETAIRES

12.2.1 - Tenue des assemblées

Les copropriétaires se réuniront en assemblée générale au plus tard un an après la date à laquelle le syndicat aura pris naissance. Par la suite, il sera tenu au moins une fois chaque année, une assemblée générale des copropriétaires.

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

L'assemblée générale peut être réunie par le syndic à la demande d'un ou de plusieurs copropriétaires représentant au moins un quart des voix de tous les copropriétaires.

Le syndic convoque l'assemblée générale.

La convocation contient l'indication des lieux, date et heure de la réunion, ainsi que l'ordre du jour, lequel précise chacune des questions soumises à la délibération de l'assemblée. Cette notification est accompagnée des pièces justificatives telles que prévues par la réglementation en vigueur.

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

Sauf urgence, la convocation est notifiée au moins quinze jours avant la date de la réunion ; elle a lieu par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par remise contre récépissé ou émargement.

L'assemblée générale se réunit à PARIS (7^{ème} Arrondissement), au lieu fixé par le syndic sur la convocation.

Au début de chaque réunion, l'assemblée générale élit son président et s'il y a lieu un ou plusieurs scrutateurs. Le syndic assure le secrétariat de la séance, sauf décision contraire de l'assemblée générale.

Il est tenu une feuille de présence, pouvant comporter plusieurs feuillets émarginés par chaque copropriétaire ou associé présent, ou par son mandataire et certifiée exacte par le président de l'assemblée. La feuille de présence constitue une annexe du procès verbal avec lequel elle est conservée.

Les copropriétaires peuvent se faire représenter par un mandataire de leur choix, dans le respect de la réglementation en vigueur.

Il ne peut être mis en délibération que les questions inscrites à l'ordre du jour et dans la mesure où les notifications prévues ont été effectuées ainsi qu'il est dit aux présentes.

⇒ Il est précisé ce qui suit à l'égard des notifications :

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

I. - Pour la validité de la décision :

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

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

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

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

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

5° Le projet de convention ou la convention, mentionné à l'article 39 du décret 67-223 du 17 mars 1967 outre les projets mentionnés au 4° ci-dessus ;

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

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

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

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

II. - Pour l'information des copropriétaires :

1° Les annexes au budget prévisionnel ;

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

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

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

Décisions :

⇒ L'assemblée générale ne prend de décision valide que sur les questions inscrites à l'ordre du jour et dans la mesure où les notifications ont été faites conformément aux dispositions des articles 9 à 11-I du décret 67-223 du 17 mars 1967.

Elle peut, en outre, examiner sans effet décisive toutes questions non inscrites à l'ordre du jour.

⇒ Il est établi un procès-verbal des décisions de chaque assemblée qui est signé, à la fin de la séance, par le président, par le secrétaire et par le ou les scrutateurs. Lorsque le registre est tenu sous forme électronique, ces signatures sont établies conformément au deuxième alinéa de l'article 1316-4 du Code civil.

Le procès-verbal comporte, sous l'intitulé de chaque question inscrite à l'ordre du jour, le résultat du vote. Il précise les noms des copropriétaires ou associés qui se sont opposés à la décision et leur nombre de voix, ainsi que les noms des copropriétaires ou associés qui se sont abstenus et leur nombre de voix.

Le procès-verbal mentionne les réserves éventuellement formulées par les copropriétaires ou associés opposants sur la régularité des décisions.

Les procès-verbaux des séances sont inscrits, à la suite les uns des autres, sur un registre spécialement ouvert à cet effet. Ce registre peut être tenu sous forme électronique dans les conditions définies par les articles 1316-1 et suivants du Code civil.

12.2.2 - Majorités

Dans les assemblées générales, tant ordinaires qu'extraordinaires, chacun des copropriétaires dispose d'autant de voix qu'il possède de quote-part de copropriété.

Toutefois, si l'un des copropriétaires possède plus de la moitié des quotes-parts de partie commune appartenant à tous les copropriétaires, le nombre de voix dont il dispose est réduit à la somme des voix des autres copropriétaires.

12.2.2.1 - Décisions ordinaires (article 24 de la loi du 10 juillet 1965)

Les décisions sont prises à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés (Article 24 de la loi du 10 juillet 1965).

Les décisions concernent, en application dudit règlement, la gestion des parties communes, le fonctionnement des services collectifs et des éléments d'équipement commun et, plus généralement, toutes les questions intéressant la copropriété autres que celles exigeant une majorité renforcée et visée aux articles suivants.

12.2.2.2 - Décisions prises à la majorité absolue des voix (article 25 et 25-1 de la loi du 10 juillet 1965)

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) toutes délégations de pouvoirs visées à l'article 25-a de la Loi du 10 juillet 1965 et notamment celles de prendre l'une des décisions visées au paragraphe 12.2.2.1. ci-dessus, le tout dans les conditions de l'article 21 du décret du 17 mars 1967, autre que celle pour le recouvrement des charges qui ressort à l'article 24.

b) L'autorisation donnée à certains copropriétaires d'effectuer à leurs frais des travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble et conformes à la destination de celui-ci, le tout sous réserve du respect des dispositions du présent règlement.

c) La désignation ou la révocation du syndic et des membres du conseil syndical.

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

e) Les modalités de réalisation et d'exécution des travaux rendus obligatoires en vertu de dispositions législatives ou réglementaires.

f) La modification de la répartition des charges entraînée par les services collectifs et les éléments d'équipement communs qui pourrait être rendue nécessaire par un changement de l'usage d'une ou plusieurs parties privatives comme la transformation de locaux d'habitation en locaux à usage professionnel.

g) A moins qu'ils ne relèvent de la majorité prévue par l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965, les travaux d'économies d'énergie portant sur l'isolation thermique du bâtiment, le renouvellement de l'air, le système de chauffage et la production d'eau chaude.

Seuls sont concernés, les travaux amortissables sur une période inférieure à dix ans. La nature de ces travaux, les modalités de leur amortissement, notamment celles relatives à la possibilité d'en garantir contractuellement la durée, sont déterminées par décret en Conseil d'Etat, après avis du Comité consultatif de l'utilisation de l'énergie.

h) La pose dans les parties communes, de canalisations, de gaines, et la réalisation des ouvrages, permettant d'assurer la mise en conformité des logements aux normes de salubrité, de sécurité et d'équipement définies par les dispositions prises pour l'application de l'article 1^{er} de la loi numéro 67-561 du 12 juillet 1967 relative à l'amélioration de l'habitat.

i) La suppression des vides-ordures pour des impératifs d'hygiène.

j) L'installation ou l'adaptation d'une ou plusieurs antennes collectives permettant de bénéficier d'une plus large ou d'une meilleure réception des émissions de radiodiffusion et de télévision, sans apporter de nuisances anormales aux propriétaires de lots comportant la jouissance privative de terrasse ou de jardin, ainsi que l'installation d'un réseau câblé.

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

l) L'installation ou la modification d'un réseau d'électrification pour alimenter en courant les parkings.

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

Les décisions précédentes ne pourront être valablement votées qu'à la majorité des voix dont disposent tous les copropriétaires présents ou non à l'assemblée.

Conformément à l'application du premier alinéa de l'article 25-1 de la loi du 10 juillet 1965, si le projet de résolution a obtenu au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, il sera procédé, au cours de la même assemblée, à un second vote à la majorité de l'article 24 de la même loi, à moins que l'assemblée ne décide que la question sera inscrite à l'ordre du jour d'une assemblée ultérieure.

Lorsque l'assemblée sera appelée à approuver un contrat, un devis ou un marché mettant en concurrence plusieurs candidats, elle ne pourra procéder à un second vote à la majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965 qu'après avoir voté sur chacune des candidatures à la majorité de l'article 25 de la même loi.

Dans le cas prévu par le deuxième alinéa de l'article 25-1 de la loi du 10 juillet 1965 lorsqu'une nouvelle assemblée générale doit être réunie pour statuer à la majorité de l'article 24 de la même loi :

1°) Le délai de convocation pourra être réduit à huit jours et les notifications prévues ci-dessus n'auront pas à être renouvelées si l'ordre du jour de cette nouvelle assemblée ne porte que sur des questions inscrites à l'ordre du jour de la précédente assemblée.

2°) Les convocations en vue de la nouvelle assemblée devront être expédiées dans le délai maximal de trois mois à compter du jour où s'est tenue l'assemblée générale au cours de laquelle la décision n'a pas été adoptée.

Ces dispositions sont applicables aux décisions concernant les délégations de pouvoirs, sous réserve des dispositions de l'article 21 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967 modifié.

Cette délégation peut être donnée au syndic ou à toute autre personne. Elle ne peut porter que sur un acte ou une décision expressément déterminée mais peut toutefois autoriser son bénéficiaire à décider les dépenses dont elle détermine l'objet et fixe le montant maximum.

Elle ne peut en aucun cas priver l'assemblée générale de son pouvoir de contrôle sur l'administration de l'immeuble et la gestion du syndic.

Le délégataire rend compte à l'assemblée générale de l'exécution de la délégation.

12.2.2.3 – Décisions extraordinaires : décisions exigeant une double majorité (articles 26, 26-1, 26-2 et 26-3 de la loi du 10 juillet 1965)

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

- a) Les actes d'acquisition immobilière ainsi que les actes de disposition sur les parties communes ou les droits accessoires à ces parties communes autres que ceux visés à l'article précédent ;
- b) La modification du présent règlement de copropriété, dans la mesure où il concerne la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes ;
- c) Les travaux immobiliers comportant transformation, addition ou amélioration à l'exception de ceux visés à l'article précédent ;
- d) Les travaux à effectuer sur les parties communes en vue d'améliorer la sécurité des personnes et des biens au moyen de dispositifs de fermeture permettant d'organiser l'accès de l'immeuble, ainsi que les périodes de fermeture totale de l'immeuble, compatibles avec l'exercice d'une activité autorisée par le règlement de copropriété.

A défaut d'avoir été approuvés dans les conditions de majorité ci-dessus prévues, les travaux d'amélioration mentionnés au c) du présent article qui ont recueilli l'approbation de la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés peuvent être décidés par une nouvelle assemblée générale, convoquée à cet effet, qui statue à cette dernière majorité. Cette nouvelle assemblée doit être convoquée par le syndic. Les notifications prévues à l'article 11 du décret du 17 mars 1967 n'ont pas à être renouvelées si l'ordre du jour est inchangé.

La convocation à cette nouvelle assemblée doit mentionner que les décisions portant sur des travaux d'améliorations prévues au c) de l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965 pourront être prises à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés à cette nouvelle assemblée générale.

Par dérogation aux dispositions de l'avant-dernier alinéa de l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965, l'assemblée générale décide, à la double majorité qualifiée prévue au premier alinéa dudit article, les aliénations de parties communes et les travaux à effectuer sur celles-ci, pour l'application de l'article 25 de la loi n° 96-987 du 14 novembre 1996 relative à la mise en œuvre du pacte de relance pour la ville.

12.2.3 – Dispositions diverses

I – Le syndicat 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.

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.

Toutefois :

a) Lorsque les travaux ou des actes d'acquisition ou de disposition sont décidés par l'assemblée générale statuant à la majorité exigée par la loi, la modification de la répartition des charges ainsi rendue nécessaire peut-être décidée par l'assemblée générale, statuant à la même majorité.

En cas d'aliénation séparée d'une ou plusieurs fractions d'un lot, la répartition des charges entre ces fractions est soumise à l'approbation de l'assemblée générale, statuant à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

A défaut de décision de l'assemblée générale modifiant les bases de répartition des charges dans les cas ci-dessus prévus, tout copropriétaire pourra saisir le Tribunal de Grande Instance de la situation de l'immeuble à l'effet de faire procéder à la nouvelle répartition rendue nécessaire.

b) Lorsqu'un changement de l'usage d'une ou plusieurs parties privatives rend nécessaire la modification de la répartition des charges entraînées par les services et les éléments d'équipement collectifs, cette modification est décidée à la majorité des articles 25 et 25-1 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 à la réunion. Dans un délai de deux mois à compter de la tenue de l'assemblée générale, une copie ou un extrait du procès-verbal en est notifié, à la diligence du syndic, aux copropriétaires opposants ou défaillants, *par lettre recommandée avec demande d'accusé de réception*.

Cette notification doit mentionner le résultat du vote et reproduire le texte de l'article 42, alinéa 2, de la loi du 10 juillet 1965.

Le délai prévu à l'article 42 de la loi du 10 juillet 1965 cité ci-dessus pour contester les décisions de l'assemblée générale, court à compter de la première présentation de la lettre recommandée au domicile des destinataires des notifications ci-dessus prévues.

Sauf en cas d'urgence, l'exécution, par le syndic, des travaux décidés par l'assemblée générale, en application des dispositions de la présente section, est suspendue jusqu'à l'expiration du délai de deux mois visé à l'alinéa précédent.

III - La mise en concurrence pour les marchés de travaux et les contrats de fournitures, prévue par le deuxième alinéa de l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965, lorsque l'assemblée générale n'en aura pas fixé les conditions, résultera de la demande d'une pluralité de devis ou de l'établissement d'un devis descriptif soumis à l'évaluation de plusieurs entreprises.

12.3. CONSEIL SYNDICAL

Il devra être constitué un conseil syndical en vue d'assister le syndic, de contrôler sa gestion et d'assurer une liaison permanente entre la collectivité des copropriétaires et le syndic.

En cas de carence de candidature, la décision de ne pas instituer de conseil syndical appartiendra à l'assemblée générale des copropriétaires représentant au moins les deux tiers des voix.

Il est composé de trois à neuf membres, désignés parmi les copropriétaires par l'assemblée générale à la majorité de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965 (majorité des voix de tous les copropriétaires).

L'assemblée générale peut, à la double majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix, décider la suppression du conseil syndical.

Les membres du conseil syndical sont nommés pour un an. Ils sont rééligibles.

Le conseil syndical statuant à la majorité élit son Président parmi ses membres.

Les fonctions de Président et de membre du conseil syndical ne donnent pas lieu à rémunération.

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.

Les débours exposés par les membres du conseil syndical dans l'exercice de leur mandat et dûment justifiés, leur sont remboursés par le syndicat.

Le conseil syndical donne son avis au syndic ou à l'assemblée générale sur les questions pour lesquelles il est consulté ou dont il se saisit lui-même.

Le conseil syndical contrôle la gestion du syndic, notamment la comptabilité de ce dernier et la répartition des dépenses, ainsi que les conditions dans lesquelles sont passés et exécutés les marchés et tous autres contrats, ainsi que l'élaboration du budget prévisionnel dont il suit l'exécution.

Il est obligatoirement consulté à propos des marchés et contrats qu'il est envisagé de conclure, dès lors qu'ils atteignent un montant supérieur à celui fixé par l'assemblée générale.

Le conseil syndical rend compte à l'assemblée, chaque année, de l'exécution de sa mission.

Le conseil syndical peut également recevoir d'autres missions ou délégations de l'assemblée générale statuant à la majorité des voix de tous les copropriétaires (Article 25 de la loi du 10 juillet 1965).

Le conseil syndical présente chaque année à l'assemblée générale un rapport d'activité portant notamment sur les avis qu'il a donnés au Syndic, au cours de l'exercice écoulé, sur le contrôle de la gestion du syndic et sur l'exécution des missions et délégations que l'assemblée générale aurait pu lui confier.

Les délibérations du conseil syndical sont constatées par des procès-verbaux signés par les membres du conseil ayant assistés à la réunion.

Le président du conseil syndical doit délivrer, à tout copropriétaire et au syndic, à leur demande, copie du procès-verbal de toute délibération prise par le conseil.

12.4. SYNDIC

12.4.1 - Nomination

Les fonctions de syndic peuvent être assumées par toute personne physique ou morale choisie parmi les copropriétaires ou en dehors d'eux.

Le syndic est nommé par l'assemblée générale statuant à la majorité de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965 (majorité des voix de tous les copropriétaires) sur première convocation ou à défaut à la majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965 (majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés) sur seconde convocation.

Les fonctions du syndic ne peuvent excéder trois ans.

Le syndic peut être de nouveau désigné par l'assemblée générale pour les durées prévues à l'alinéa précédent.

Le contrat de mandat du syndic fixe sa durée, sa date de prise d'effet ainsi que les éléments de détermination de la rémunération du syndic. Il détermine les conditions d'exécution de la mission de ce dernier en conformité avec les dispositions des articles 14 et 18 de la loi du 10 juillet 1965.

La décision qui désigne le syndic et qui approuve le contrat de mandat est votée par l'assemblée générale à la majorité de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

L'assemblée générale peut, à tout moment, révoquer le syndic, sauf à l'indemniser si ses fonctions sont rémunérées et si la révocation n'est pas fondée sur un motif légitime.

Si le syndic avait l'intention de se démettre de ses fonctions, il doit en aviser le conseil syndical trois mois au moins à l'avance.

Le mandat du syndic peut être de plein droit frappé de nullité si, trois mois après sa nomination, il n'a pas ouvert un compte bancaire ou postal séparé, au nom du syndicat, dans les conditions prévues au sixième alinéa de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965.

A dater de la cessation de ses fonctions, le syndic est tenu :

⇒ Dans le délai d'un mois, de remettre au nouveau syndic la situation de trésorerie, la totalité des fonds immédiatement disponibles et l'ensemble des documents et archives du syndicat. La transmission de ces documents doit être accompagnée d'un bordereau récapitulatif. La copie de ce bordereau est remise au conseil syndical.

⇒ Dans le délai de trois mois, de lui verser le solde des fonds disponibles après apurement des comptes, et de lui fournir l'état des comptes des copropriétaires, ainsi que celui des syndicats.

Jusqu'à la réunion de la première assemblée générale des copropriétaires, la Société ABIGEST, dont le siège est à PARIS (10^{ème}) 32 rue de Paradis, exercera à titre provisoire les fonctions du syndic.

Elle aura droit, de ce chef, à une rémunération fixée par l'assemblée générale des copropriétaires à la majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

Lors de sa première désignation, et au moins tous les trois ans, le syndic est chargé de soumettre au vote de l'assemblée générale la décision de constituer des provisions spéciales en vue de faire face aux travaux d'entretien ou de conservation des parties communes et des éléments d'équipements communs susceptibles d'être nécessaires dans les trois années à échoir et non encore décidés par l'assemblée générale. Cette décision est prise à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

12.4.2 – Attributions

D'une manière générale, le syndic est investi des devoirs et pouvoirs qui lui sont conférés par la loi du 10 juillet 1965 et notamment, par l'article 18 de cette loi, ainsi que par le décret n°67-223 du 17 mars 1967 et leurs textes subséquents.

Par suite, le syndic est chargé :

⇒ d'assurer l'exécution des dispositions du règlement de copropriété et des délibérations de l'assemblée générale.

⇒ d'administrer l'immeuble, de pourvoir à sa conservation, à sa garde et à son entretien et, en cas d'urgence, de faire procéder de sa propre initiative à l'exécution de tous travaux nécessaires à la sauvegarde dudit immeuble.

⇒ d'engager et congédier le personnel employé par le syndicat et fixe les conditions de son travail suivant les usages locaux et les textes en vigueur. L'assemblée générale a seule qualité pour fixer le nombre et la catégorie des emplois.

⇒ de représenter le syndicat dans tous les actes civils et en justice.

Toutefois, le syndic ne peut intenter une action en justice au nom du syndicat sans y avoir été autorisé par une décision de l'assemblée générale, sauf lorsqu'il s'agit d'une action en recouvrement de créance, même par voie d'exécution forcée, à l'exception de la saisie en vue de la vente d'un lot, des mesures conservatoires et des demandes qui relèvent de pouvoirs du Juge des référés, ainsi que pour défendre aux actions intentées contre le syndicat.

Il détient les archives du syndicat.

Lorsqu'en cas d'urgence, le syndic fait procéder de sa propre initiative, à l'exécution de travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, il en informe les copropriétaires et convoque immédiatement une assemblée générale.

En outre, le Syndic est tenu d'établir et de tenir à jour un carnet d'entretien mentionnant :

- l'adresse de l'immeuble pour lequel il est établi,
- l'identité du syndic en exercice,
- et les références des contrats d'assurance de l'immeuble souscrits par le syndicat des copropriétaires, ainsi que la date d'échéance de ces contrats.

Le carnet d'entretien peut, en outre, sur décision de l'assemblée générale des copropriétaires, contenir des informations complémentaires portant sur l'immeuble, telles que celles relatives à sa construction ou celles relatives aux études techniques réalisées.

Il remet au copropriétaire qui en fait la demande, aux frais de ce dernier, copie du carnet d'entretien de l'immeuble et, le cas échéant, du diagnostic technique mentionné ci-dessus.

Toute convention entre le syndicat et le syndic, ses préposés, parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclus, la personne liée à lui par un pacte civil de solidarité ou ceux de son conjoint au même degré, devra être spécialement autorisée par une décision de l'assemblée générale.

Il en sera de même des conventions entre le syndicat et une entreprise dont les personnes mentionnées à l'alinéa précédent sont propriétaires ou détiennent une participation dans son capital, ou dans lesquelles elles exercent des fonctions de direction ou de contrôle, ou dont elles sont salariées ou préposées.

Le syndic, lorsqu'il sera une personne morale, ne pourra, sans y avoir été spécialement autorisé par une décision de l'assemblée générale, contracter pour le compte du syndicat avec une entreprise qui détient, directement ou indirectement, une participation dans son capital.

Les décisions d'autorisation prévues au présent article seront prises à la majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

En cas de catastrophe technologique, si les parties communes sont endommagées, le syndic convoquera sous quinze jours l'assemblée générale des copropriétaires. Cette réunion se tiendra dans les deux mois suivant la catastrophe ; les décisions visant à autoriser le syndic à engager des travaux de remise en état rendus nécessaires par l'urgence seront prises à la majorité des copropriétaires présents ou représentés.

12.4.3 – Comptabilité du syndicat

Le syndic est chargé d'établir le budget prévisionnel, les comptes du syndicat et leurs annexes, de les soumettre au vote de l'assemblée générale et de tenir pour chaque syndicat une comptabilité séparée faisant apparaître la position de chaque copropriétaire à l'égard du syndicat.

Le budget prévisionnel couvre un exercice comptable de douze mois. Il est voté avant le début de l'exercice qu'il concerne.

Toutefois, si le budget prévisionnel ne peut être voté qu'au cours de l'exercice comptable qu'il concerne, le syndic, préalablement autorisé par l'assemblée générale des copropriétaires, peut appeler successivement deux provisions trimestrielles, chacune égale au quart du budget prévisionnel précédemment voté. La procédure prévue à l'article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965 ne s'applique pas à cette situation.

Les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel sont celles afférentes :

- 1° Aux travaux de conservation ou d'entretien de l'immeuble, autres que ceux de maintenance ;
- 2° Aux travaux portant sur les éléments d'équipement communs, autres que ceux de maintenance ;

1°/ Une avance de trésorerie permanente égale au sixième du budget prévisionnel. Cette avance sera réajustée, en plus ou en moins, lorsque le budget prévisionnel de l'exercice concerné présentera, par rapport à celui ayant servi de base de calcul de l'avance effectivement versée, une variation de plus de dix pour cent. La première avance sera calculée pour chaque lot sur la base de la répartition des parties communes ;

2°/ Des provisions du budget prévisionnel prévues aux alinéas 2 et 3 de l'article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965 ;

3°/ Des provisions pour les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel prévues à l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965 et énoncées à l'article 44 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967 ;

4°/ Des avances correspondant à l'échéancier prévu dans le plan pluriannuel de travaux adopté par l'assemblée générale ;

5°/ Des avances constituées par les provisions spéciales prévues au sixième alinéa de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965.

La provision est exigible le premier jour de chaque trimestre ou le premier jour de la période fixée par l'assemblée générale. Pour l'exécution du budget prévisionnel, le syndic adresse à chaque copropriétaire, par lettre simple, préalablement à la date d'exigibilité déterminée par la loi, un avis indiquant le montant de la provision exigible.

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

L'assemblée générale décide, s'il y a lieu du mode de placement de fonds recueillis et de l'affectation des intérêts produits par ce placement.

L'ensemble de ces sommes sera versé au compte bancaire ou postal, sauf si aux termes d'une assemblée générale il en a été décidé autrement.

Etant ici rappelé que l'ensemble de ces versements devront également respecter les dispositions de l'article 14-3 de la loi du 10 juillet 1965 modifiée dès son entrée en vigueur soumise à la publication d'un décret devant fixer les règles comptables spécifiques à la copropriété.

Les sommes dues au titre du précédent article portent intérêt au taux légal au profit du syndicat, à compter de la mise en demeure adressée par le syndic au copropriétaire défaillant. Les frais y afférents sont imputables à ce seul copropriétaire, sauf décision judiciaire contraire.

Les créances de toute nature du syndicat, à l'encontre de chaque copropriétaire seront, qu'il s'agisse de provision ou de paiement définitif, garanties par les sûretés prévues par l'article 19 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965.

12.6. PROCEDURE APPLICABLE AUX COPROPRIETES EN DIFFICULTE

La demande tendant à la désignation d'un administrateur provisoire du syndicat est portée devant le président du tribunal de grande instance du lieu de situation de l'immeuble.

Lorsque la demande émane de copropriétaires représentant ensemble 15% au moins des voix du syndicat, le président du tribunal de grande instance est saisi par la voie d'une assignation dirigée contre le syndicat représenté par le syndic.

Lorsque la demande émane du syndic, le président du tribunal de grande instance est saisi par la voie d'une requête accompagnée des pièces de nature à justifier de la demande après consultation du conseil syndical. L'autorisation prévue à l'alinéa 1^{er} de l'article 55 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967 n'est pas dans ce cas nécessaire.

Le syndic désigné informe les copropriétaires, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou remise contre émargement, qu'ils peuvent prendre connaissance du rapport de l'administrateur provisoire à son bureau, ou en tout autre lieu fixé par l'assemblée générale, pendant les heures ouvrables, dans le mois qui suit. Un extrait du rapport peut-être joint, le cas échéant, à la lettre. Une copie de tout ou partie du rapport peut-être adressée par le syndic désigné aux copropriétaires qui en feraient la demande, aux frais de ces derniers.

Si un pré-rapport est déposé par l'administrateur provisoire avant la fin de sa mission, le pré-rapport est porté à la connaissance des copropriétaires, à l'initiative de l'administrateur provisoire dans les formes et conditions prévues à l'alinéa précédent.

Si les conclusions du rapport ou du pré-rapport de l'administrateur provisoire préconisent que certaines questions soient soumises à l'assemblée générale, elles doivent être portées à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale ou d'une assemblée générale convoquée spécialement à cet effet.

Après le dépôt du rapport de l'administrateur, des copropriétaires représentant ensemble 15 % au moins des voix du syndicat peuvent assigner devant le président du tribunal de grande instance statuant comme en matière de référé le syndic désigné en vue de voir prononcer la division du syndicat. La même procédure peut-être mise en œuvre par le procureur de la République si l'ordre public l'exige.

Le syndic désigné informe de la date d'audience les copropriétaires. Ceux-ci peuvent être entendus par le juge selon les dispositions du nouveau code de procédure civile.

12.7. ASSURANCES

Le syndicat devra être assuré contre :

- L'incendie, la foudre, les explosions, les dégâts causés par l'électricité et le gaz, les dégâts des eaux et les bris de glaces (avec renonciation au recours contre les copropriétaires de l'immeuble occupant un appartement, local ou garage, ou contre les locataires et occupants de ces locaux),
- Le recours des voisins et le recours des locataires ou occupants,
- La responsabilité civile pour dommages causés aux tiers par l'immeuble (défaut de réparation, etc.).

L'ascenseur fera l'objet d'une assurance spéciale contre les dommages causés aux tiers.

Les polices seront signées par le syndic en exécution des résolutions de l'assemblée générale.

Chaque copropriétaire sera tenu d'assurer, en ce qui concerne son propre lot, au moins le mobilier y contenu et le recours des voisins contre l'incendie, l'explosion du gaz, des accidents causés par l'électricité et les dégâts des eaux.

En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu des polices générales seront encaissées par le syndic en présence d'un des copropriétaires désignés par l'assemblée générale, à charge par le syndic d'en effectuer le dépôt en banque dans les conditions à déterminer par cette assemblée.

Les indemnités de sinistre seront, sous réserve des droits des créanciers inscrits, affectées par privilège aux réparations ou à la reconstruction. Au cas où il serait décidé de ne pas reconstituer le bâtiment ou l'élément d'équipement sinistré, les indemnités allouées en vertu des polices générales seront réparties entre les copropriétaires qui, en cas de reconstitution, en auraient supporté les charges et dans les proportions où elles leur auraient incombé.

12.8. TRANSFERT DES CONTRATS DE GARDIENNAGE

Le requérant déclare que deux contrats de travail ainsi que deux avenants auxdits contrats ont été conclus respectivement avec Monsieur Claude FONTENETTE et Madame Christiane FONTENETTE, exerçant la fonction de gardien pour l'immeuble objet des présentes.

Le requérant transférera au profit du SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE SIS A PARIS (7^{ème}) 250-250BIS BOULEVARD SAINT-GERMAIN, lesdits contrats de travail et avenants auxdits contrats ; le transfert desdits contrats de travail et avenants auxdits contrats interviendra lors de la prise d'effet d'une convention entre le requérant, le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE SIS A PARIS (7^{ème}) 250-250BIS BOULEVARD SAINT-GERMAIN et Monsieur et Madame FONTENETTE, susnommés, ladite convention devant prendre effet postérieurement à la prise d'effet du bail consenti par le requérant au profit du SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE SIS A PARIS (7^{ème}) 250-250BIS BOULEVARD SAINT-GERMAIN ainsi qu'il est dit ci-après.

Etant ici précisé que Monsieur et Madame FONTENETTE bénéficient, à titre d'avantage en nature, de la jouissance exclusive des lots n°101 et 17, ainsi qu'il résulte des contrats de travail et avenants auxdits contrats ; étant ici précisé que ces lots sont distincts de la loge comprenant un séjour, une cuisine et salle d'eau avec WC située au rez-de-chaussée du bâtiment A, ladite loge étant contenue dans les parties communes et affectée à l'exercice des fonctions des gardiens.

Le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES poursuivra :

- lesdits contrats de travail et avenants auxdits contrats, s'obligeant à maintenir au profit de Monsieur Claude FONTENETTE et Madame Christiane FONTENETTE l'avantage en nature que constitue la jouissance des lots n°101 et 17.
- l'accord d'entreprise complétant la convention collective nationale des "Gardiens, Concierges et Employés d'Immeuble" pour une durée légale et l'accord de réduction du temps de travail et respectera ces différents accords dans le cadre des dispositions impératives du code du Travail.

Le requérant déclare qu'aucune procédure n'est en cours devant le conseil des prud'hommes.

En conséquence, le Requérant s'engage à donner à bail soumis aux dispositions des articles 1713 à 1778 du Code Civil au SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES les lots n°101 et 17, moyennant un loyer principal trimestriel de DEUX MILLE DEUX CENT SOIXANTE DOUZE EUROS (2272 EUR), payable le 1^{er} jour de chaque trimestre et d'avance, révisé au terme de chaque année de location à la date anniversaire de la prise d'effet du bail en fonction de la variation en hausse de l'indice de révision des loyers (IRL) publié par l'INSEE, auquel s'ajoute une provision sur charges trimestrielle de 540,00 Euros pour une durée de 3 ans, qui prendra effet dès la mise en copropriété de l'immeuble, savoir lors de la première vente d'un lot de copropriété.

Aux termes dudit acte, il est expressément prévu que le bail sera résilié de plein droit en cas de survenance de la fin du contrat de travail (licenciement, démission, décès).

Une copie du projet dudit bail est demeurée ci-jointe et annexée.

Le Requérant s'engage à convoquer une assemblée générale des copropriétaires à l'effet de régulariser ledit bail.

Tout copropriétaire consent aux modalités des contrats de travail et avenants auxdits contrats et du bail ci-annexé.

ARTICLE 13 - DISPOSITIONS COMMUNES

13.1. NOTIFICATIONS

Les notifications et mises en demeure prévues par le présent règlement de copropriété, sont valablement faites par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, sauf clause contraire.

13.2. LITIGES

Sans préjudice de l'application des textes spéciaux fixant des délais plus courts, les actions personnelles nées de l'application de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 et du présent règlement entre certains copropriétaires, ou entre un copropriétaire et le syndicat, se prescrivent par un délai de dix ans.

Les actions qui ont pour objet de contester les décisions d'une assemblée générale doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de deux mois à compter de la notification des décisions qui leur en est faite à la diligence du syndic.

13.3. PUBLICITE FONCIERE

Le présent règlement de copropriété sera publié au bureau des hypothèques compétent, conformément à la loi du 10 juillet 1965 et aux dispositions légales portant réforme de la publicité foncière.

ARTICLE 14 - POUVOIRS

Le requérant confère tous pouvoirs nécessaires à tout principal clerc de notaire ou sous principal clerc de notaire de l'Office Notarial dénommé en tête des présentes, à l'effet d'établir et signer tous actes complémentaires, modificatifs ou rectificatifs des présentes, afin de mettre celles-ci en harmonie avec tous documents hypothécaires, cadastraux et tous documents concernant les caractéristiques du requérant dénommé en tête des présentes, telles que notamment son siège, son numéro d'immatriculation, afin d'en assurer ainsi la publication.

ARTICLE 15 - MENTION

Mention des présentes sera consentie partout où besoin sera.

SOMMAIRE

PREAMBULE.....	2
PREMIERE PARTIE	3
SITUATION DE L'IMMEUBLE.....	3
ARTICLE 1 - DESIGNATION ET DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE.....	3
1.1. Désignation du terrain d'assiette.....	3
1.2. Description des constructions édifiées.....	3
1.3. Autorisations administratives concernant les constructions édifiées	4
1.3.1 Travaux de réhabilitation dans le bâtiment dans la cour.....	4
1.3.1.1 autorisations administratives.....	4
1.3.1.2 Assurances Constructions	4
1.3.2 : Travaux de remise en état de deux appartements dans le bâtiment sur la rue.....	5
1.3.2.1 autorisations administratives.....	5
1.3.2.2 Assurances Constructions	5
1.4. Dossier D'intervention Ulterieure Sur L'ouvrage.....	5
ARTICLE 2 - URBANISME – SERVITUDES –	5
AUTORISATIONS ADMINISTRATIVES.....	5
2.1. Urbanisme	5
2.2. Risques Naturels et Technologiques.....	6
2.3. Servitudes – charges particulieres	7
2.4. autorisations administratives.....	7
ARTICLE 3 - ORIGINE DE PROPRIETE	7
Du chef de la Société GAN SA	9
ARTICLE 4 – ENVIRONNEMENT	9
4.1. Réglementation relative à l'amiante	9
4.2. Lutte contre le saturnisme.....	10
4.3. Lutte conte les termites et autres insectes xylophages	10
ARTICLE 5 – DIAGNOSTICS TECHNIQUES - CARNET D'ENTRETIEN –	11
DECLARATIONS DU REQUERANT	11
5.1. Diagnostic technique	11
5.2. Avertissement - situation des immeubles au regard de la réglementation applicable à l'installation au gaz naturel.....	11
5.3. Situation de l'immeuble au regard du diagnostic de performance énergétique	11
5.4. Carnet d'entretien	11
5.5. Déclarations du requérant.....	12
DEUXIEME PARTIE	12
ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION	12
ARTICLE 6 - DISTINCTION DES PARTIES COMMUNES ET	12
DES PARTIES PRIVATIVES.....	12
6.1. Parties communes générales	12
6.1.1 - Définition des parties communes générales	12
6.1.2 - Désignation des parties communes générales.....	12
6.1.3 - Accessoires aux parties communes.....	13
6.2. Parties communes speciales	13
6.2.1. Parties Communes Spéciales aux copropriétaires du bâtiment A (lots 1 à 63 inclus).....	13
6.2.2. Parties Communes Spéciales aux copropriétaires du bâtiment B (lots 101, 102 et 103)	14
6.2.3. Parties Communes Spéciales aux propriétaires des lots 40, 41 et 42	15
6.2.4. Parties Communes Spéciales aux propriétaires des lots 41 et 42	15
6.2.5. Parties Communes Spéciales aux propriétaires des lots 45 et 46	15

6.2.6. Parties Communes Spéciales aux propriétaires des lots 57 à 63 inclus. ...	15
6.2.7. Parties Communes Spéciales aux propriétaires des lots 58 à 63 inclus. ...	15
6.3. Parties privatives	16
6.3.1 - Définition des parties privatives	16
6.3.2 - Désignation des parties privatives	16
6.6. Parties mitoyennes	16
ARTICLE 7 - ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION	16
DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER	16
Tableau récapitulatif	30
TROISIEME PARTIE	33
REGLEMENT DE COPROPRIETE	33
ARTICLE 8 - DESTINATION ET USAGE DE L'IMMEUBLE	33
8.1. Destination de l'immeuble	33
8.2. Usage des parties privatives	33
8.2.1 - Occupation des Locaux	33
8.2.1.1 - Appartements	33
8.2.1.2 - Garages et Emplacements de stationnement	33
8.2.2 - Règles générales	33
8.2.3 - Harmonie de l'immeuble	34
8.2.4 - Règles particulières	34
8.2.4.1 - Antennes et câbles	34
8.2.4.2 - Plaques indicatrices et enseignes	34
8.2.4.3 - Commercialisation des lots	35
8.2.4.4 - Travaux	35
8.2.4.5 - Modifications	35
8.2.4.6 - Libre accès	36
8.2.4.7 - Fractions de couloirs	36
8.2.4.8 - Balcons	37
8.2.4.9 - Jardins en jouissance privative	37
8.2.4.10 - Entretien des canalisations d'eau et robinetterie	37
8.2.4.11 - Responsabilité	38
8.2.4.12 - Ramonages	38
8.2.4.13 - Ventilation mécanique contrôlée	38
8.2.4.14 - Surcharge des planchers	38
8.2.4.15 - Entretien des ascenseurs	38
8.3. Usage des parties communes	38
ARTICLE 9 : CHARGES COMMUNES DE L'IMMEUBLE	39
9.1. Charges generales	40
9.1.1 - Définition	40
9.1.2 - Répartition	40
9.2. Charges communes spéciales aux copropriétaires du bâtiment A	41
9.2.1 - Définition	41
9.2.2 - Répartition	41
9.3. Charges communes spéciales aux copropriétaires du bâtiment B	41
9.3.1 - Définition	41
9.3.2 - Répartition	42
9.4. Charges communes spéciales a un groupe de lots	42
9.4.1 - Définition	42
9.4.1.2. Charges Communes spéciales aux lots 41 et 42	42
9.4.1.3 - Charges Communes spéciales aux lots 45 et 46	42
9.4.1.4 - Charges Communes spéciales aux lots 57 à 63 inclus	43
9.4.1.5 - Charges Communes spéciales aux lots 58 à 63 inclus	43
9.5. Charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement communs	43
9.5.1 - Charges relatives à l'ascenseur	43

9.5.2 – Charges relatives aux éléments d'équipement de l'escalier principal (tapis ou autre revêtement)	44
9.5.3 – Charges relatives aux systèmes d'ouverture à distance (Vidéophones)	44
9.6 dispositions particulières	47
9.7 Charges mitoyennes	47
TOTAL	50
ARTICLE 10 – MUTATIONS DE PROPRIÉTÉ ET DE JOUISSANCE - CONSTITUTION DE DROITS REELS SUR LES PARTIES PRIVATIVES	51
10.1. Opposabilité du règlement de copropriété aux tiers	51
10.2. Mutations de propriété	51
10.2.1 - Obligation aux charges	51
10.2.2 - Mutations à titre onéreux - Droit d'opposition du syndicat à la remise des fonds	51
10.2.3 - Notification des mutations	52
10.3. Mutations par décès	53
10.4. Mutations à titre gratuit	53
10.5. Indivision – Démembrement de la propriété	54
10.6. Location	54
ARTICLE 11 - MODIFICATION DES LOTS	54
ARTICLE 12 - ADMINISTRATION DES PARTIES COMMUNES	55
12.1. Syndicat	55
12.2. Assemblées générales de copropriétaires	55
12.2.1 - Tenue des assemblées	55
12.2.2 - Majorités	57
12.2.2.1 - Décisions ordinaires (article 24 de la loi du 10 juillet 1965)	57
12.2.2.2 - Décisions prises à la majorité absolue des voix (article 25 et 25-1 de la loi du 10 juillet 1965)	57
12.2.2.3 - Décisions extraordinaires : décisions exigeant une double majorité (articles 26, 26-1, 26-2 et 26-3 de la loi du 10 juillet 1965)	59
12.2.3 – Dispositions diverses	59
12.3. Conseil syndical	60
12.4. Syndic	61
12.4.1 - Nomination	61
12.4.2 – Attributions	62
12.4.3 – Comptabilité du syndicat	63
12.4.4 – Compte bancaire	64
12.5. Paiement des charges – Provisions – Recouvrement des créances du syndicat	64
12.6. Procédure applicable aux copropriétés en difficulté	65
12.7. Assurances	67
12.8. Transfert des contrats de gardiennage	68
ARTICLE 13 - DISPOSITIONS COMMUNES	69
13.1. Notifications	69
13.2. Litiges	69
13.3. Publicité foncière	69
ARTICLE 14 - POUVOIRS	69
ARTICLE 15 - MENTION	69
SOMMAIRE	70

DONT ACTE

Etabli sur soixante-treize pages.

Mademoiselle Virginie VOLPOET, clerc assermenté, habilité à cet effet, a donné lecture des présentes aux parties, recueilli leurs signatures et signé le présent acte, les jours, mois et an sus dits.

Et Maître Eliane FREMEAUX, notaire soussigné susnommé a également signé le même jour.

Et suivent les signatures.

André PÔNE

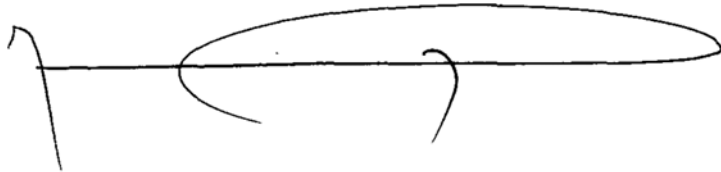
74

Le soussigné, Maître

Notaire associé de la Société « Nicolas THIBIERGE, André PONE, Eliane FREMEAUX, Henri PALUD, Hervé SARAZIN, Jean-François SAGAUT et Jean-Christophe CHAPUT », Société Civile Professionnelle titulaire d'un Office Notarial dont le siège est à PARIS (8^{ème}) Rue d'Astorg numéro 9, certifie la présente copie établie sur soixante quatorze pages exactement conforme à la minute et à la copie authentique destiné à recevoir la mention de publication, et approuve aucun blanc(s) bâtonné(s).

Il certifie en outre que l'identité complète des parties dénommées dans le présent document, telle qu'elle est indiquée en tête des présentes, à la suite de sa dénomination lui a été régulièrement justifiée sur le vu d'un extrait de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS

PARIS LE 13 DEC. 2008

A handwritten signature in black ink, consisting of a horizontal line with a large loop on the right side and a vertical stroke on the left.

ANNEXE

MODIFICATIF À L'ÉTAT DESCRIPTIF DE DIVISION – RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ

publié au service de la publicité foncière de **Paris 2**
le 17 septembre 2007, volume 2007P, numéro
5434

		2007 D N° 8098 EDDM	Date : 17/09/2007 Volume : 2007 P N° 5434
(pour l'établissement)		13490	125,00 EUR
BUREAU DES HYPOTHÈQUES	Salaires : 60,00 EUR		Droits : 125,00 EUR
EDDM / SALF SALF SALF	TAXES:		
	SALAIRES:		
		TOTAL	3 €

DOCUMENT HYPOTHECAIRE NORMALISE

356992 10




/304/

PREMIERE PARTIE**L'AN DEUX MILLE SEPT****Le 6 septembre**

A PARIS (2^{ème} Arrondissement), 130 rue Réaumur,
Maître Eliane FREMEAUX Notaire associé de la Société « Nicolas
THIBIERGE, André PÔNE, Eliane FREMEAUX, Henri PALUD, Hervé SARAZIN,
Jean-François SAGAUT et Jean-Christophe CHAPUT », Société Civile
Professionnelle titulaire d'un Office Notarial dont le siège est à PARIS (huitième
arrondissement), 9 rue d'Astorg.

A reçu en la forme authentique, le présent acte, contenant :

- I - Modificatif à l'état descriptif de division de l'ensemble immobilier sis à
PARIS (7^{ème} Arrondissement) 250, 250bis boulevard Saint-Germain,
- II - Vente d'immeuble, 
- III - Modificatif à l'état descriptif de division de l'ensemble immobilier sis à
PARIS (7^{ème} Arrondissement) 250, 250bis boulevard Saint-Germain,
- IV - Modificatif au règlement de copropriété de l'ensemble immobilier sis à
PARIS (7^{ème} Arrondissement) 250, 250bis boulevard Saint-Germain,

PARTIES A L'ACTE

I - Le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE L'ENSEMBLE
IMMOBILIER SIS A PARIS (7EME ARRONDISSEMENT) 250, 250BIS
BOULEVARD SAINT-GERMAIN, dont le siège est à PARIS (7ème
Arrondissement) 250, 250bis boulevard Saint-Germain, non identifié au SIREN.

Représenté par :

La société NEXITY SAGGEL GESTION PRIVEE, Société par actions
simplifiée, dont le siège est à PARIS (9^{ème} Arrondissement) 61 rue La Fayette,

identifiée au SIREN 431 781 152 RCS PARIS.

La Société NEXITY SAGGEL GESTION PRIVEE agissant en qualité de syndic de copropriété de l'ensemble immobilier sis à PARIS (7^{ème} Arrondissement) 250, 250bis boulevard Saint-Germain, nommé à cette fonction aux termes d'une délibération de l'assemblée générale des copropriétaires en date du 5 avril 2007.

Une copie certifiée conforme du procès-verbal de ladite assemblée est demeurée jointe et annexée aux présentes.

La Société NEXITY SAGGEL GESTION PRIVEE elle-même représentée par Mademoiselle Julia BRENOT, gestionnaire, domiciliée à PARIS (9^{ème} Arrondissement) 61 rue La Fayette, au siège de la société qu'elle représente.

Mademoiselle Julia BRENOT ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes aux termes d'une procuration sous seing privé délivrée par Monsieur CHRISTOPHE MULLER, en date du 30 août 2007 dont l'original est demeuré joint et annexé aux présentes.

Monsieur CHRISTOPHE MULLER ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en sa qualité de Président de la Société NEXITY SAGGEL GESTION PRIVEE, fonction à laquelle il a été nommé en vertu d'une décision de l'associé unique de ladite société en date du 30 janvier 2007, dont une copie certifiée conforme est demeurée jointe et annexée aux présentes.

DE PREMIERE PART

II - La société dénommée **WB-FSG SAS**, Société par Actions Simplifiée, dont le siège est à PARIS (8^{ème} Arrondissement), 27, rue de Berri, identifiée sous le numéro SIREN 482 899 887 RCS PARIS.

Représentée par :

Madame Sandrine SZWEDZINSKI, domiciliée à PARIS (8^{ème} Arrondissement) 27 rue de Berri, au siège de la société qu'elle représente.

Agissant en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par Monsieur Kenneth GILISON, suivant acte sous seing privé en date du 5 septembre 2007, dont l'original est demeuré joint et annexé aux présentes.

Monsieur Kenneth GILISON ayant agi en sa qualité de Président de ladite société, et ayant tous pouvoirs en vertu de l'article 14 des statuts.

DE DEUXIEME PART

III - Monsieur Gérard Elie GERBI, gérant de société, et Madame Danielle Aline Estelle BENAZERAH, son épouse, demeurant ensemble à PARIS (7^{ème}) 250 bis, boulevard Saint-Germain,

Nés, savoir :

Monsieur à ALGER (Algérie) le 14 mars 1941.

Madame à ALGER (Algérie) le 17 janvier 1943.

Mariés sous le régime de la séparation de biens pure et simple aux termes de leur contrat de mariage reçu par Maître Joël DEJEAN DE LA BATIE, Notaire à PARIS le 19 octobre 1964, préalable à leur union célébrée à la Mairie de LES LILAS (Seine-Saint-Denis) le 22 octobre 1964.

Ledit régime non modifié depuis.

Tous deux de nationalité française,

Ayant la qualité de 'Résident' au sens de la réglementation fiscale.

Ici présents.

DE TROISIEME PART

EXPOSE

Les parties, préalablement aux conventions, objet des présentes, ont exposé ce qui suit :

I – Dispositions de la loi du 13 décembre 2000

En application des dispositions de la loi n° 2000-1208 du 13 Décembre 2000, il est ici indiqué que le présent modificatif n'entre pas dans le cadre des interdictions prévues aux trois premiers alinéas de l'article L 111-6-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, savoir :

. toute division par appartements d'immeubles qui sont frappés d'une interdiction d'habiter ou d'un arrêté de péril, ou sont déclarés insalubres, ou comportent pour le quart au moins de leur superficie totale des logements loués ou occupés classés dans la catégorie IV visée par la loi numéro 48-1360 du 1^{er} Septembre 1948 ;

. toute division d'immeuble en vue de créer des locaux à usage d'habitation d'une superficie et d'un volume habitables inférieurs respectivement à 14 m² et à 33 m³ ou qui ne sont pas pourvus d'une installation d'alimentation en eau potable, d'une installation d'évacuation des eaux usées ou d'un accès à la fourniture de courant électrique, ou qui n'ont pas fait l'objet de diagnostics amiante en application de l'article L 1311-1 du Code de la santé publique et risque de saturnisme lorsque l'immeuble est soumis aux dispositions de l'article L 1334-5 du même Code.

. toute division par appartements d'immeuble de grande hauteur à usage d'habitation ou à usage professionnel ou commercial et d'habitation dont le contrôle exercé par la commission de sécurité a donné lieu à un avis défavorable de l'autorité compétente ou à des prescriptions qui n'ont pas été exécutées.

II – Règlement de copropriété et état descriptif de division

L'ensemble immobilier sis à PARIS (7ème Arrondissement) 250, 250bis boulevard Saint-Germain, comprenant :

- un bâtiment A,

en façade à l'alignement actuel du boulevard Saint Germain sur toute la largeur de la parcelle avec retour en aile le long de la limite séparative Sud, élevé sur sous-sol, d'un rez-de-chaussée, de quatre étages carrés, d'un cinquième étage légèrement mansardé et d'un sixième étage mansardé.

- un bâtiment B,

au fond de la parcelle, accolé aux limites séparatives Nord, Est et Sud, élevé sur rez-de-chaussée d'un premier étage.

Cour commune, deux courettes, 8 emplacements de voitures, jardinière et passage commun sur le reste du rez-de-chaussée.

Cadastré :

- Section 0701 AN numéro 18, lieudit "250 boulevard Saint Germain " pour une contenance de dix-huit ares et quatre centiares (18a 04ca).

A fait l'objet d'un règlement de copropriété - état descriptif de division établi suivant acte reçu par Maître FREMEAUX, notaire à PARIS, le 27 novembre 2006, dont une copie authentique a été publiée au 2^{ème} bureau des Hypothèques de PARIS, le 14 décembre 2006, volume 2006P, numéro 7595.

X

III – Biens et droits immobiliers appartenant à Monsieur et Madame Gérard GERBI

Monsieur et Madame Gérard GERBI sont propriétaires de biens et droits immobiliers dépendant de l'ensemble immobilier ci-avant désigné et notamment des lots dont la désignation est la suivante :

Lot numéro quarante cinq (45)

Situé au sixième étage du bâtiment A, accès par l'ascenseur et les escaliers de service A & B, porte n°33 dans la partie C du couloir 2 commun particulier aux lots 45 et 46, ce lot consiste en :

Un LOCAL avec lavabo.

Et le volume des combles situés au dessus.

Et les douze / dix millièmes (12/10.000èmes) des parties communes générales.

Lot numéro QUARANTE SIX (46)

Situé au sixième étage du bâtiment A, accès par l'ascenseur et les escaliers de service A & B, porte n°35 dans la partie C du couloir 2 commun particulier aux lots 45 et 46, ce lot consiste en :

Un APPARTEMENT, comprenant :

Entrée, salle de séjour, chambre, cuisine et salle d'eau avec W.C.

Et le volume des combles situés au dessus.

Et les cinquante et un / dix millièmes (51/10.000èmes) des parties communes générales.

Étant ici précisé qu'aux termes du règlement de copropriété - état descriptif de division en date du 27 novembre 2006 susmentionné, il était prévu ce qui suit ci-après littéralement rapporté :

« 6.2.5. Parties Communes Spéciales aux propriétaires des lots 45 et 46.

Les choses et parties communes spéciales aux propriétaires des lots 45 et 46 comprennent

- *La partie C du couloir 2 ;*
- *L'installation d'éclairage de ces parties communes.*


Ces parties communes spéciales sont représentées sur le plan annexé du 6^{ème} étage par des hachures rouges. »

EFFET RELATIF

Lesdits biens et droits immobiliers appartiennent à Monsieur et Madame Gérard GERBI pour les avoir acquis avec d'autres biens de :

La société WB-FSG SAS, dénommée en tête des présentes,

Suivant acte reçu par Maître Jean-Louis GOZLAN, Notaire à PUTEAUX, en date du 30 novembre 2006, dont une copie authentique a été publiée au 2^{ème} Bureau des Hypothèques de PARIS, le 18 janvier 2007 Volume 2007P numéro 372.

Moyennant un prix payé comptant audit acte qui en contient quittance. 

III – Biens et droits immobiliers appartenant à la société dénommée WB-FSG SAS

La société WB-FSG SAS est propriétaire de biens et droits immobiliers