

**MISE EN CONFORMITE ET MODIFICATIF DU REGLEMENT DE
COPROPRIETE DU 09 JUIN 1977 – REP. N° 22.272
ET DE SES AVENANTS DES 04 DECEMBRE 1978 – REP. N° 24.026
ET 24 JUIN 1980 – REP. N° 26.224**

--ooOoo--

**ENSEMBLE IMMOBILIER « LES BOSQUETS »
4, 4a, 6, 8 et 8a, rue de la Chapelle à 67640 FEGERSHEIM**

Du 25 septembre 2006

Rép. N° 1454

RECU par **Maître Samuel CAMISAN**, Notaire à 67640 FEGERSHEIM,
30 rue de Lyon, soussigné,

A LA REQUETE DE :

Monsieur Guy **LATOURNERIE**, retraité, demeurant à 67640
FEGERSHEIM, 8, rue de la Chapelle,

agissant en qualité de Président du syndicat à forme coopérative de la
copropriété sise à 67640 FEGERSHEIM, 4, 4a, 6, 8 et 8a, rue de la Chapelle,

nommé auxdites fonctions de Président - syndic en vertu d'une décision de
l'assemblée générale ordinaire du syndicat des copropriétaires en date du 31 mars
2003 respectivement de la décision du Conseil Syndical en date du 16 mai 2003 ;
un exemplaire desdites décisions demeure ci-annexé après mention ;

spécialement autorisé à l'effet des présentes en vertu d'une décision de
l'Assemblée Générale des Copropriétaires en date du 13 avril 2006, dont un
exemplaire demeure ci-annexé après mention.

Préalablement à l'acte, objet des présentes, il a été exposé ce qui suit :

EXPOSE

- I -

Aux termes d'un acte comportant règlement de copropriété reçu par Maître
Camille BILGER, notaire à Geispolsheim, le 09 juin 1977 sous rép. N° 22.272,
l'immeuble cadastré :

|

COMMUNE DE FEGERSHEIM

Section 22 n° 477/183, lieudit « Im Breitboden », avec soixante deux ares soixante dix neuf centiares (62,79 ares) sol,

Section 22 n° 511/90, lieudit « Im Seergnell », avec trois ares trente centiares (3,30 ares) sol,

Et section 22 n° 474/185, lieudit « Im Seergnell », avec quatre vingt quinze centiares (0,95 are) sol,

comportant trois (3) bâtiments, a été divisé en cent quarante six (146) lots de copropriété privatifs, auxquels ont été attribués des fractions en indivision forcée dans les parties communes générales de tout l'ensemble immobilier, et dans les parties communes générales particulières se rattachant aux lots, selon leur nature, leur situation et les aménagements et services dont ils bénéficient.

Il est référé à l'esquisse d'étage dressée par Monsieur Pierre SCHRAMM, géomètre-expert à Strasbourg-Meinau, le 10 janvier 1977, dûment enregistrée au Service du Cadastre et publiée au Livre Foncier.

- II -

Aux termes d'un acte reçu par Maître Camille BILGER, notaire à GEISPOLLSHEIM, le 04 décembre 1978, rép. n° 24.026, il a été établi le premier acte en suite du règlement de copropriété du 09 juin 1977, susvisé, portant sur le bâtiment B dénommé « BOULEAUX » contenant subdivision du lot n° 80 ayant formé l'emprise du bâtiment B, en trente-deux lots portant les n°s 77 à 108 inclus et création de parties communes aux propriétaires des lots composant le bâtiment B ou à certains de ces copropriétaires, désignées par les sigles « PC 4 » et « PC 22 ».

Il est référé à l'esquisse d'étage dressée par Monsieur Pierre SCHRAMM, géomètre-expert à Strasbourg-Meinau, le 15 juin 1978 (en complément à l'esquisse d'étage du 10 janvier 1977 susvisée), dûment enregistrée au Service du Cadastre et publiée au Livre Foncier.

- III -

Aux termes d'un acte reçu par Maître Camille BILGER, notaire à GEISPOLLSHEIM, le 24 juin 1980, rép. n° 26.224, il a été établi le deuxième acte en suite du règlement de copropriété du 09 juin 1977, susvisé, portant sur le bâtiment C dénommé « CEDRES » contenant subdivision du lot n° 120 ayant formé l'emprise du bâtiment C, en trente-huit lots portant les n°s 109 à 146 inclus et création de parties communes aux propriétaires des lots composant le bâtiment C ou à certains de ces copropriétaires, désignées par les sigles « PC 5 », « PC 6 » et « PC 23 ».

Il est référé à l'esquisse d'étage dressée par Monsieur Pierre SCHRAMM, géomètre-expert à Strasbourg-Meinau, le 14 décembre 1979 (en complément à

↓

l'esquisse d'étage du 10 janvier 1977 et celle du 15 juin 1978 susvisées), dûment enregistrée au Service du Cadastre et publiée au Livre Foncier.

- IV -

Aux termes de l'assemblée générale des copropriétaires du 25 février 2005, dont le procès-verbal demeure ci-annexé après mention, il a été décidé à la majorité de l'article 24 de la loi de 1965, de mettre en conformité le règlement de copropriété de l'ensemble immobilier « LES BOSQUETS » en y apportant les adaptations rendues nécessaires par les modifications législatives résultant de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains.

le procès-verbal de cette assemblée générale a été notifié dans les formes et délais prescrits par la loi et aucun recours n'a été exercé contre les décisions prises, ainsi qu'il résulte d'une attestation du Président - syndic de copropriété du 05 juillet 2006, ci-annexée après mention.

- V -

Suivant esquisse n° 12A, établie par le Cabinet BILHAUT, Selarl de Géomètres-Experts à 67100 STRASBOURG, 225, avenue de Colmar, le 29 septembre 2005, enregistrée auprès du Service du Cadastre de STRASBOURG, le 16 mai 2006, les esquisses sus-relatées ont été modifiées en ce sens :

- les lots 5 et 25 sont supprimés,
- les lots 147 et 148 sont créés,
- les parties communes PC 2 à PC 6 sont modifiées,
- les parties communes PC 7 à PC 11 sont créées.

Tous les autres lots et parties communes ne sont pas modifiés.

Les millièmes des parties communes PC 1 à PC 6 et PC 21 sont recalculés.

Cette esquisse modificative a été approuvée par l'assemblée générale des copropriétaires du 13 avril 2006, dont le procès-verbal demeure ci-annexé après mention.

Ce procès-verbal a été notifié dans les formes et délais prescrits par la loi et aucun recours n'a été exercé contre les décisions prises, ainsi qu'il résulte d'une attestation du Président - syndic de copropriété du 05 juillet 2006, ci-annexée après mention.

CECI EXPOSE

I. Suite à l'esquisse modificative sus-visée du 29 septembre 2005, la nouvelle désignation des parties communes et des lots s'établit comme suit :

↓

DESIGNATION DES PARTIES COMMUNES APRES MODIFICATION

PC 1 :

Ces parties communes sont communes à l'ensemble des propriétaires de l'immeuble sis Rue de la Chapelle à FEGERSHEIM, en indivision pour un total de 10.000/10.000èmes (lots 1 à 4, 6 à 24, 26 à 148)

Tantièmes calculés conformément aux dispositions de l'article 5 de la loi du 10 juillet 1965.

Elles comprennent :

Les parties communes générales à savoir :

- le sol bâti et non bâti cadastré à Fegersheim, section 22, parcelle 474/185, 511/90 et 477/183.

Descriptif non modifié.

PC 2

Ces parties communes sont communes aux lots 1 à 4, 6 à 12 et 147.

Elles comprennent :

Au sous-sol : une cage d'escalier, un passage, deux dégagements, un local commun et un conduit vide ordures.

Au rez-de-chaussée : un escalier d'entrée, une entrée, une cage d'escalier, un placard, un conduit vide ordures et des boîtes aux lettres.

Aux combles : un local VMC.

PC3

Ces parties communes sont communes aux lots 19 à 24, 26 à 32 et 148.

Elles comprennent :

Au sous-sol : une cage d'escalier, un passage, deux dégagements, un local commun et un conduit vide ordures.

Au rez-de-chaussée : un escalier d'entrée, une entrée, une cage d'escalier, un placard, un conduit vide ordures et des boîtes aux lettres.

Aux combles : un local VMC.

PC4

Ces parties communes sont communes aux lots 77 à 100.

Elles comprennent :

Au sous-sol : une cage d'escalier, quatre couloirs, un dégagement, un local commun et un conduit vide ordures.

Au rez-de-chaussée : un escalier d'entrée, une entrée, une cage d'escalier, un placard, un conduit vide ordures et des boîtes aux lettres.

Aux combles : un local VMC.



PC5

Ces parties communes sont communes aux lots 109 à 120.

Elles comprennent :

Au sous -sol : une cage d'escalier, un couloir, un dégagement, deux locaux communs et un conduit vide ordures.

Au rez-de-chaussée : un escalier d'entrée, une entrée, une cage d'escalier, un placard, un conduit vide ordures et des boîtes aux lettres.

Aux combles : un local VMC.

PC6

Ces parties communes sont communes aux lots 121 à 134.

Elles comprennent :

Au sous-sol : une cage d'escalier, un couloir, un dégagement, deux locaux communs et un conduit vide ordures.

Au rez-de-chaussée : un escalier d'entrée, une entrée, une cage d'escalier, un placard, un conduit vide ordures et des boîtes aux lettres.

Aux combles : un local VMC.

PC7

Ces parties communes sont communes aux lots 3, 4, 6 et 147.

Elles comprennent :

Au rez-de-chaussée : l'escalier menant aux étages.

Au premier et au deuxième étage : une cage d'escalier, un placard et un conduit vide ordures.

PC8

Ces parties communes sont communes aux lots 21 à 24 et 148.

Elles comprennent :

Au rez-de-chaussée : l'escalier menant aux étages.

Au premier et au deuxième étage : une cage d'escalier, un placard et un conduit vide ordures.

A l'étage mansardé : une cage d'escalier, un placard et un conduit vide ordures.

PC9

Ces parties communes sont communes aux lots 81 à 88.

Elles comprennent :

Au rez-de-chaussée : l'escalier menant aux étages.

Au premier et au deuxième étage : une cage d'escalier, un placard et un conduit vide ordures.



A l'étage mansardé : un grenier commun et une trappe d'accès.

PC10

Ces parties communes sont communes aux lots 111 à 114.

Elles comprennent :

Au rez-de-chaussée : l'escalier menant aux étages.

Au premier et au deuxième étage : une cage d'escalier, un placard et un conduit vide ordures.

PC11

Ces parties communes sont communes aux lots 123 à 127.

Elles comprennent :

Au rez-de-chaussée : l'escalier menant aux étages.

Au premier et au deuxième étage : une cage d'escalier, un placard et un conduit vide ordures.

A l'étage mansardé : une cage d'escalier, un placard et un conduit vide ordures.

PC21

Ces parties communes sont communes aux lots 1 à 4, 6 à 24, 26 à 38, 147 et 148.

Descriptif non modifié.

PC22

Ces parties communes sont communes aux lots 77 à 108.

Descriptif non modifié.

PC23

Ces parties communes sont communes aux lots 109 à 146.

Descriptif non modifié.

DESIGNATION DES LOTS APRES MODIFICATION

LOT NUMERO UN (1) :

Lot non modifié

Appartement d'une surface de 82 m²,

Balcon d'une surface de 8 m² ;

Ainsi que les :

- 232/10.000èmes des parties communes générales PC1,
- 1/6ème des parties communes spéciales PC2,
- 679/10.000èmes des parties communes spéciales PC21 ;

LOT NUMERO DEUX (2) :

Lot non modifié

|

Appartement d'une surface de 63 m²,
Balcon d'une surface de 11 m² ;

Ainsi que les :

- 186/10.000èmes des parties communes générales PC1,
- 1/6ème des parties communes spéciales PC2,
- 543/10.000èmes des parties communes spéciales PC21 ;

LOT NUMERO TROIS (3) :

Lot non modifié

Appartement d'une surface de 85 m²,
Balcon d'une surface de 13 m² ;

Ainsi que les :

- 247/10.000èmes des parties communes générales PC1,
- 1/6ème des parties communes spéciales PC2,
- 2323/10.000èmes des parties communes spéciales PC7,
- 723/10.000èmes des parties communes spéciales PC21 ;

LOT NUMERO QUATRE (4) :

Lot non modifié

Appartement d'une surface de 75 m²,
Balcon d'une surface de 10 m² ;

Ainsi que les :

- 216/10.000èmes des parties communes générales PC1,
- 1/6ème des parties communes spéciales PC2,
- 2032/10.000èmes des parties communes spéciales PC7,
- 632/10.000èmes des parties communes spéciales PC21 ;

LOT NUMERO CINQ (5) : lot supprimé

LOT NUMERO SIX (6) :

Lot non modifié

Appartement d'une surface de 58 m²,
Local non aménagé d'une surface de 39 m²,
Balcon d'une surface de 5 m² ;

Ainsi que les :

- 216/10.000èmes des parties communes générales PC1,
- 1/6ème des parties communes spéciales PC2,
- 2133/10.000èmes des parties communes spéciales PC7,
- 632/10.000èmes des parties communes spéciales PC21 ;

LOT NUMERO SEPT (7) :

Lot non modifié

Cave d'une surface de 6 m² ;

Ainsi que les :

- 5/10.000èmes des parties communes générales PC1,
- 13/10.000èmes des parties communes spéciales PC21 ;

1

9

LOT NUMERO HUIT (8) :

Lot non modifié

Cave d'une surface de 6 m² ;

Ainsi que les :

- 5/10.000èmes des parties communes générales PC1,
- 13/10.000èmes des parties communes spéciales PC21 ;

LOT NUMERO NEUF (9) :

Lot non modifié

Cave d'une surface de 4 m² ;

Ainsi que les :

- 3/10.000èmes des parties communes générales PC1,
- 9/10.000èmes des parties communes spéciales PC21 ;

LOT NUMERO DIX (10) :

Lot non modifié

Cave d'une surface de 4 m² ;

Ainsi que les :

- 3/10.000èmes des parties communes générales PC1,
- 10/10.000èmes des parties communes spéciales PC21 ;

LOT NUMERO ONZE (11) :

Lot non modifié

Cave d'une surface de 5 m² ;

Ainsi que les :

- 4/10.000èmes des parties communes générales PC1,
- 12/10.000èmes des parties communes spéciales PC21 ;

LOT NUMERO DOUZE (12) :

Lot non modifié

Cave d'une surface de 9 m² ;

Ainsi que les :

- 7/10.000èmes des parties communes générales PC1,
- 21/10.000èmes des parties communes spéciales PC21 ;

LOT NUMERO TREIZE (13) :

Lot non modifié

Garage d'une surface de 16 m² ;

Ainsi que les :

- 21/10.000èmes des parties communes générales PC1,
- 62/10.000èmes des parties communes spéciales PC21 ;

LOT NUMERO QUATORZE (14) :

Lot non modifié

Garage d'une surface de 19 m² ;

Ainsi que les :



- 25/10.000èmes des parties communes générales PC1,
- 74/10.000èmes des parties communes spéciales PC21 ;

LOT NUMERO QUINZE (15) :

Lot non modifié

Garage d'une surface de 19 m² ;

Ainsi que les :

- 25/10.000èmes des parties communes générales PC1,
- 74/10.000èmes des parties communes spéciales PC21 ;

LOT NUMERO SEIZE (16) :

Lot non modifié

Garage d'une surface de 16 m² ;

Ainsi que les :

- 21/10.000èmes des parties communes générales PC1,
- 62/10.000èmes des parties communes spéciales PC21 ;

LOT NUMERO DIX-SEPT (17) :

Lot non modifié

Garage d'une surface de 14 m² ;

Ainsi que les :

- 20/10.000èmes des parties communes générales PC1,
- 57/10.000èmes des parties communes spéciales PC21 ;

LOT NUMERO DIX-HUIT (18) :

Lot non modifié

Garage d'une surface de 22 m² ;

Ainsi que les :

- 30/10.000èmes des parties communes générales PC1,
- 86/10.000èmes des parties communes spéciales PC21 ;

LOT NUMERO DIX-NEUF (19) :

Lot non modifié

Appartement d'une surface de 57 m²,

Balcon d'une surface de 11 m² ;

Ainsi que les :

- 169/10.000èmes des parties communes générales PC1,
- 1/7ème des parties communes spéciales PC3,
- 494/10.000èmes des parties communes spéciales PC21 ;

LOT NUMERO VINGT (20) :

Lot non modifié

Appartement d'une surface de 102 m²,

Balcon d'une surface de 10 m² ;

Ainsi que les :

- 288/10.000èmes des parties communes générales PC1,

1

- 1/7ème des parties communes spéciales PC3,
- 845/10.000èmes des parties communes spéciales PC21 ;

LOT NUMERO VINGT-ET-UN (21) :

Lot non modifié

Appartement d'une surface de 69 m²,

Balcon d'une surface de 10 m² ;

Ainsi que les :

- 200/10.000èmes des parties communes générales PC1,
- 1/7ème des parties communes spéciales PC3,
- 1660/10.000èmes des parties communes spéciales PC8,
- 583/10.000èmes des parties communes spéciales PC21 ;

LOT NUMERO VINGT-DEUX (22) :

Lot non modifié

Appartement d'une surface de 103 m²,

Balcon d'une surface de 15 m² ;

Ainsi que les :

- 298/10.000èmes des parties communes générales PC1,
- 1/7ème des parties communes spéciales PC3,
- 2492/10.000èmes des parties communes spéciales PC8,
- 876/10.000èmes des parties communes spéciales PC21 ;

LOT NUMERO VINGT-TROIS (23) :

Lot non modifié

Appartement mansardé d'une surface de 66 m²,

Local non aménagé d'une surface de 35 m²,

Balcon d'une surface de 5 m² ;

Ainsi que les :

- 198/10.000èmes des parties communes générales PC1,
- 1/7ème des parties communes spéciales PC3,
- 1726/10.000èmes des parties communes spéciales PC8,
- 578/10.000èmes des parties communes spéciales PC21 ;

LOT NUMERO VINGT-QUATRE (24) :

Lot non modifié

Appartement d'une surface de 103 m²,

Balcon d'une surface de 9 m² ;

Ainsi que les :

- 263/10.000èmes des parties communes générales PC1,
- 1/7ème des parties communes spéciales PC3,
- 2291/10.000èmes des parties communes spéciales PC8,
- 767/10.000èmes des parties communes spéciales PC21 ;

LOT NUMERO VINGT-CINQ (25) : lot supprimé

|

LOT NUMERO VINGT-SIX (26) :

Lot non modifié

Cave d'une surface de 9 m² ;

Ainsi que les :

- 7/10.000èmes des parties communes générales PC1,
- 21/10.000èmes des parties communes spéciales PC21 ;

LOT NUMERO VINGT-SEPT (27) :

Lot non modifié

Cave d'une surface de 4 m² ;

Ainsi que les :

- 3/10.000èmes des parties communes générales PC1,
- 8/10.000èmes des parties communes spéciales PC21 ;

LOT NUMERO VINGT-HUIT (28) :

Lot non modifié

Cave d'une surface de 6 m² ;

Ainsi que les :

- 5/10.000èmes des parties communes générales PC1,
- 14/10.000èmes des parties communes spéciales PC21 ;

LOT NUMERO VINGT-NEUF (29) :

Lot non modifié

Cave d'une surface de 10 m² ;

Ainsi que les :

- 8/10.000èmes des parties communes générales PC1,
- 24/10.000èmes des parties communes spéciales PC21 ;

LOT NUMERO TRENTE (30) :

Lot non modifié

Cave d'une surface de 7 m² ;

Ainsi que les :

- 6/10.000èmes des parties communes générales PC1,
- 17/10.000èmes des parties communes spéciales PC21 ;

LOT NUMERO TRENTE-ET-UN (31) :

Lot non modifié

Cave d'une surface de 7 m² ;

Ainsi que les :

- 6/10.000èmes des parties communes générales PC1,
- 16/10.000èmes des parties communes spéciales PC21 ;

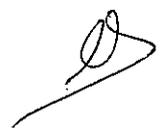
LOT NUMERO TRENTE-DEUX (32) :

Lot non modifié

Cave d'une surface de 7 m² ;

Ainsi que les :

|



- 5/10.000èmes des parties communes générales PC1,
- 16/10.000èmes des parties communes spéciales PC21 ;

LOT NUMERO TRENTE-TROIS (33) :

Lot non modifié

Garage d'une surface de 22 m² ;

Ainsi que les :

- 30/10.000èmes des parties communes générales PC1,
- 86/10.000èmes des parties communes spéciales PC21 ;

LOT NUMERO TRENTE-QUATRE (34) :

Lot non modifié

Garage d'une surface de 15 m² ;

Ainsi que les :

- 20/10.000èmes des parties communes générales PC1,
- 58/10.000èmes des parties communes spéciales PC21 ;

LOT NUMERO TRENTE-CINQ (35) :

Lot non modifié

Garage d'une surface de 16 m² ;

Ainsi que les :

- 22/10.000èmes des parties communes générales PC1,
- 64/10.000èmes des parties communes spéciales PC21 ;

LOT NUMERO TRENTE-SIX (36) :

Lot non modifié

Garage d'une surface de 16 m² ;

Ainsi que les :

- 22/10.000èmes des parties communes générales PC1,
- 64/10.000èmes des parties communes spéciales PC21 ;

LOT NUMERO TRENTE-SEPT (37) :

Lot non modifié

Garage d'une surface de 16 m² ;

Ainsi que les :

- 22/10.000èmes des parties communes générales PC1,
- 64/10.000èmes des parties communes spéciales PC21 ;

LOT NUMERO TRENTE-HUIT (38) :

Lot non modifié

Garage d'une surface de 19 m² ;

Ainsi que les :

- 26/10.000èmes des parties communes générales PC1,
- 77/10.000èmes des parties communes spéciales PC21 ;

|

LOT NUMERO TRENTE-NEUF (39) :

Lot non modifié

Parking d'une surface de 24 m² ;

Ainsi que les :

- 10/10.000èmes des parties communes générales PC1 ;

LOT NUMERO QUARANTE (40) :

Lot non modifié

Parking d'une surface de 24 m² ;

Ainsi que les :

- 10/10.000èmes des parties communes générales PC1 ;

LOT NUMERO QUARANTE-ET-UN (41) :

Lot non modifié

Parking d'une surface de 24 m² ;

Ainsi que les :

- 10/10.000èmes des parties communes générales PC1 ;

LOT NUMERO QUARANTE-DEUX (42) :

Lot non modifié

Parking d'une surface de 24 m² ;

Ainsi que les :

- 10/10.000èmes des parties communes générales PC1 ;

LOT NUMERO QUARANTE-TROIS (43) :

Lot non modifié

Parking d'une surface de 24 m² ;

Ainsi que les :

- 10/10.000èmes des parties communes générales PC1 ;

LOT NUMERO QUARANTE-QUATRE (44) :

Lot non modifié

Parking d'une surface de 24 m² ;

Ainsi que les :

- 10/10.000èmes des parties communes générales PC1 ;

LOT NUMERO QUARANTE-CINQ (45) :

Lot non modifié

Parking d'une surface de 24 m² ;

Ainsi que les :

- 10/10.000èmes des parties communes générales PC1 ;

LOT NUMERO QUARANTE-SIX (46) :

Lot non modifié

Parking d'une surface de 24 m² ;

Ainsi que les :

|



- 10/10.000èmes des parties communes générales PC1 ;

LOT NUMERO QUARANTE-SEPT (47) :

Lot non modifié

Parking d'une surface de 24 m² ;

Ainsi que les :

- 10/10.000èmes des parties communes générales PC1 ;

LOT NUMERO QUARANTE-HUIT (48) :

Lot non modifié

Parking d'une surface de 24 m² ;

Ainsi que les :

- 10/10.000èmes des parties communes générales PC1 ;

LOT NUMERO QUARANTE-NEUF (49) :

Lot non modifié

Parking d'une surface de 24 m² ;

Ainsi que les :

- 10/10.000èmes des parties communes générales PC1 ;

LOT NUMERO CINQUANTE (50) :

Lot non modifié

Parking d'une surface de 24 m² ;

Ainsi que les :

- 10/10.000èmes des parties communes générales PC1 ;

LOT NUMERO CINQUANTE-ET-UN (51) :

Lot non modifié

Parking d'une surface de 24 m² ;

Ainsi que les :

- 10/10.000èmes des parties communes générales PC1 ;

LOT NUMERO CINQUANTE-DEUX (52) :

Lot non modifié

Parking d'une surface de 24 m² ;

Ainsi que les :

- 10/10.000èmes des parties communes générales PC1 ;

LOT NUMERO CINQUANTE-TROIS (53) :

Lot non modifié

Parking d'une surface de 24 m² ;

Ainsi que les :

- 10/10.000èmes des parties communes générales PC1 ;

LOT NUMERO CINQUANTE-QUATRE (54) :

Lot non modifié

|

Parking d'une surface de 24 m² ;
Ainsi que les :
- 10/10.000èmes des parties communes générales PC1 ;

LOT NUMERO CINQUANTE-CINQ (55) :

Lot non modifié
Parking d'une surface de 24 m² ;
Ainsi que les :
- 10/10.000èmes des parties communes générales PC1 ;

LOT NUMERO CINQUANTE-SIX (56) :

Lot non modifié
Parking d'une surface de 24 m² ;
Ainsi que les :
- 10/10.000èmes des parties communes générales PC1 ;

LOT NUMERO CINQUANTE-SEPT (57) :

Lot non modifié
Parking d'une surface de 24 m² ;
Ainsi que les :
- 10/10.000èmes des parties communes générales PC1 ;

LOT NUMERO CINQUANTE-HUIT (58) :

Lot non modifié
Parking d'une surface de 24 m² ;
Ainsi que les :
- 10/10.000èmes des parties communes générales PC1 ;

LOT NUMERO CINQUANTE-NEUF (59) :

Lot non modifié
Parking d'une surface de 24 m² ;
Ainsi que les :
- 10/10.000èmes des parties communes générales PC1 ;

LOT NUMERO SOIXANTE (60) :

Lot non modifié
Parking d'une surface de 24 m² ;
Ainsi que les :
- 10/10.000èmes des parties communes générales PC1 ;

LOT NUMERO SOIXANTE-ET-UN (61) :

Lot non modifié
Parking d'une surface de 24 m² ;
Ainsi que les :
- 10/10.000èmes des parties communes générales PC1 ;

|



LOT NUMERO SOIXANTE-DEUX (62) :

Lot non modifié

Parking d'une surface de 24 m² ;

Ainsi que les :

- 10/10.000èmes des parties communes générales PC1 ;

LOT NUMERO SOIXANTE-TROIS (63) :

Lot non modifié

Parking d'une surface de 24 m² ;

Ainsi que les :

- 10/10.000èmes des parties communes générales PC1 ;

LOT NUMERO SOIXANTE-QUATRE (64) :

Lot non modifié

Parking d'une surface de 24 m² ;

Ainsi que les :

- 10/10.000èmes des parties communes générales PC1 ;

LOT NUMERO SOIXANTE-CINQ (65) :

Lot non modifié

Parking d'une surface de 24 m² ;

Ainsi que les :

- 10/10.000èmes des parties communes générales PC1 ;

LOT NUMERO SOIXANTE-SIX (66) :

Lot non modifié

Parking d'une surface de 24 m² ;

Ainsi que les :

- 10/10.000èmes des parties communes générales PC1 ;

LOT NUMERO SOIXANTE-SEPT (67) :

Lot non modifié

Parking d'une surface de 24 m² ;

Ainsi que les :

- 10/10.000èmes des parties communes générales PC1 ;

LOT NUMERO SOIXANTE-HUIT (68) :

Lot non modifié

Parking d'une surface de 24 m² ;

Ainsi que les :

- 10/10.000èmes des parties communes générales PC1 ;

LOT NUMERO SOIXANTE-NEUF (69) :

Lot non modifié

Parking d'une surface de 24 m² ;

Ainsi que les :



- 10/10.000èmes des parties communes générales PC1 ;

LOT NUMERO SOIXANTE-DIX (70) :

Lot non modifié

Parking d'une surface de 24 m² ;

Ainsi que les :

- 10/10.000èmes des parties communes générales PC1 ;

LOT NUMERO SOIXANTE-ET-ONZE (71) :

Lot non modifié

Parking d'une surface de 24 m² ;

Ainsi que les :

- 10/10.000èmes des parties communes générales PC1 ;

LOT NUMERO SOIXANTE-DOUZE (72) :

Lot non modifié

Parking d'une surface de 24 m² ;

Ainsi que les :

- 10/10.000èmes des parties communes générales PC1 ;

LOT NUMERO SOIXANTE-TREIZE (73) :

Lot non modifié

Parking d'une surface de 24 m² ;

Ainsi que les :

- 10/10.000èmes des parties communes générales PC1 ;

LOT NUMERO SOIXANTE-QUATORZE (74) :

Lot non modifié

Parking d'une surface de 24 m² ;

Ainsi que les :

- 10/10.000èmes des parties communes générales PC1 ;

LOT NUMERO SOIXANTE-QUINZE (75) :

Lot non modifié

Parking d'une surface de 24 m² ;

Ainsi que les :

- 10/10.000èmes des parties communes générales PC1 ;

LOT NUMERO SOIXANTE-SEIZE (76) :

Lot non modifié

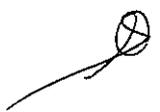
Parking d'une surface de 24 m² ;

Ainsi que les :

- 10/10.000èmes des parties communes générales PC1 ;

LOT NUMERO SOIXANTE-DIX-SEPT (77) :

Lot non modifié



Appartement d'une surface de 26 m² ;

Ainsi que les :

- 81/10.000èmes des parties communes générales PC1,
- 1/10ème des parties communes spéciales PC4,
- 282/10.000èmes des parties communes spéciales PC22 ;

LOT NUMERO SOIXANTE-DIX-HUIT (78) :

Lot non modifié

Appartement d'une surface de 91 m²,

Balcon d'une surface de 14 m² ;

Ainsi que les :

- 300/10.000èmes des parties communes générales PC1,
- 1/10èmes des parties communes spéciales PC4,
- 1053/10.000èmes des parties communes spéciales PC22 ;

LOT NUMERO SOIXANTE-DIX-NEUF (79) :

Lot non modifié

Appartement d'une surface de 35 m²,

Balcon d'une surface de 4 m² ;

Ainsi que les :

- 115/10.000èmes des parties communes générales PC1,
- 1/10ème des parties communes spéciales PC4,
- 404/10.000èmes des parties communes spéciales PC22 ;

LOT NUMERO QUATRE-VINGT (80) :

Lot non modifié

Appartement d'une surface de 85 m²,

Balcon d'une surface de 6 m² ;

Ainsi que les :

- 273/10.000èmes des parties communes générales PC1,
- 1/10ème des parties communes spéciales PC4,
- 954/10.000èmes des parties communes spéciales PC22 ;

LOT NUMERO QUATRE-VINGT-UN (81) :

Lot non modifié

Appartement d'une surface de 36 m² ;

Ainsi que les :

- 113/10.000èmes des parties communes générales PC1,
- 1/2/10ème des parties communes spéciales PC4,
- 615/10.000èmes des parties communes spéciales PC9,
- 397/10.000èmes des parties communes spéciales PC22 ;

LOT NUMERO QUATRE-VINGT-DEUX (82) :

Lot non modifié

Appartement d'une surface de 95 m²,

Balcon d'une surface de 14 m² ;

|

Ainsi que les :

- 311/10.000èmes des parties communes générales PC1,
- 1/10ème des parties communes spéciales PC4,
- 1688/10.000èmes des parties communes spéciales PC9,
- 1088/10.000èmes des parties communes spéciales PC22 ;

LOT NUMERO QUATRE-VINGT-TROIS (83) :

Lot non modifié

Appartement d'une surface de 36 m²,

Balcon d'une surface de 4 m² ;

Ainsi que les :

- 117/10.000èmes des parties communes générales PC1,
- 1/2/10ème des parties communes spéciales PC4,
- 637/10.000èmes des parties communes spéciales PC9,
- 410/10.000èmes des parties communes spéciales PC22 ;

LOT NUMERO QUATRE-VINGT-QUATRE (84) :

Lot non modifié

Appartement d'une surface de 88 m²,

Balcon d'une surface de 12 m² ;

Ainsi que les :

- 287/10.000èmes des parties communes générales PC1,
- 1/10ème des parties communes spéciales PC4,
- 1567/10.000èmes des parties communes spéciales PC9,
- 1010/10.000èmes des parties communes spéciales PC22 ;

LOT NUMERO QUATRE-VINGT-CINQ (85) :

Lot non modifié

Appartement d'une surface de 35 m² ;

Ainsi que les :

- 100/10.000èmes des parties communes générales PC1,
- 1/2/10ème des parties communes spéciales PC4,
- 568/10.000èmes des parties communes spéciales PC9,
- 348/10.000èmes des parties communes spéciales PC22 ;

LOT NUMERO QUATRE-VINGT-SIX (86) :

Lot non modifié

Appartement d'une surface de 90 m²,

Local non aménagé d'une surface de 91 m²,

Balcon d'une surface de 14 m² ;

Ainsi que les :

- 381/10.000èmes des parties communes générales PC1,
- 1/10ème des parties communes spéciales PC4,
- 2180/10.000èmes des parties communes spéciales PC9,
- 1339/10.000èmes des parties communes spéciales PC22 ;

f
n

LOT NUMERO QUATRE-VINGT-SEPT (87) :

Lot non modifié

Appartement d'une surface de 36 m²,

Balcon d'une surface de 4 m² ;

Ainsi que les :

- 104/10.000èmes des parties communes générales PC1,
- 1/2/10ème des parties communes spéciales PC4,
- 599/10.000èmes des parties communes spéciales PC9,
- 367/10.000èmes des parties communes spéciales PC22 ;

LOT NUMERO QUATRE-VINGT-HUIT (88) :

Lot non modifié

Appartement d'une surface de 83 m²,

Appartement mansardé d'une surface de 51 m²,

Combles d'une surface de 19 m²,

Balcon d'une surface de 12 m² ;

Ainsi que les :

- 375/10.000èmes des parties communes générales PC1,
- 1/10ème des parties communes spéciales PC4,
- 2146/10.000èmes des parties communes spéciales PC9,
- 1317/10.000èmes des parties communes spéciales PC22 ;

LOT NUMERO QUATRE-VINGT-NEUF (89) :

Lot non modifié

Cave d'une surface de 6 m² ;

Ainsi que les :

- 5/10.000èmes des parties communes générales PC1,
- 19/10.000èmes des parties communes spéciales PC22 ;

LOT NUMERO QUATRE-VINGT-DIX (90) :

Lot non modifié

Cave d'une surface de 6 m² ;

Ainsi que les :

- 5/10.000èmes des parties communes générales PC1,
- 19/10.000èmes des parties communes spéciales PC22 ;

LOT NUMERO QUATRE-VINGT-ONZE (91) :

Lot non modifié

Cave d'une surface de 5 m² ;

Ainsi que les :

- 4/10.000èmes des parties communes générales PC1,
- 15/10.000èmes des parties communes spéciales PC22 ;

LOT NUMERO QUATRE-VINGT-DOUZE (92) :

Lot non modifié

Cave d'une surface de 7 m² ;

|

Ainsi que les :

- 7/10.000èmes des parties communes générales PC1,
- 24/10.000èmes des parties communes spéciales PC22 ;

LOT NUMERO QUATRE-VINGT-TREIZE (93) :

Lot non modifié

Cave d'une surface de 6 m² ;

Ainsi que les :

- 6/10.000èmes des parties communes générales PC1,
- 20/10.000èmes des parties communes spéciales PC22 ;

LOT NUMERO QUATRE-VINGT-QUATORZE (94) :

Lot non modifié

Cave d'une surface de 5 m² ;

Ainsi que les :

- 5/10.000èmes des parties communes générales PC1,
- 18/10.000èmes des parties communes spéciales PC22 ;

LOT NUMERO QUATRE-VINGT-QUINZE (95) :

Lot non modifié

Cave d'une surface de 6 m² ;

Ainsi que les :

- 6/10.000èmes des parties communes générales PC1,
- 19/10.000èmes des parties communes spéciales PC22 ;

LOT NUMERO QUATRE-VINGT-SEIZE (96) :

Lot non modifié

Cave d'une surface de 6 m² ;

Ainsi que les :

- 6/10.000èmes des parties communes générales PC1,
- 20/10.000èmes des parties communes spéciales PC22 ;

LOT NUMERO QUATRE-VINGT-DIX-SEPT (97) :

Lot non modifié

Cave d'une surface de 6 m² ;

Ainsi que les :

- 6/10.000èmes des parties communes générales PC1,
- 19/10.000èmes des parties communes spéciales PC22 ;

LOT NUMERO QUATRE-VINGT-DIX-HUIT (98) :

Lot non modifié

Cave d'une surface de 5 m² ;

Ainsi que les :

- 5/10.000èmes des parties communes générales PC1,
- 18/10.000èmes des parties communes spéciales PC22 ;

|



LOT NUMERO QUATRE-VINGT-DIX-NEUF (99) :

Lot non modifié

Cave d'une surface de 6 m² ;

Ainsi que les :

- 6/10.000èmes des parties communes générales PC1,
- 20/10.000èmes des parties communes spéciales PC22 ;

LOT NUMERO CENT (100) :

Lot non modifié

Cave d'une surface de 6 m² ;

Ainsi que les :

- 6/10.000èmes des parties communes générales PC1,
- 20/10.000èmes des parties communes spéciales PC22 ;

LOT NUMERO CENT-UN (101) :

Lot non modifié

Garage d'une surface de 15 m² ;

Ainsi que les :

- 24/10.000èmes des parties communes générales PC1,
- 85/10.000èmes des parties communes spéciales PC22 ;

LOT NUMERO CENT-DEUX (102) :

Lot non modifié

Garage d'une surface de 18 m² ;

Ainsi que les :

- 29/10.000èmes des parties communes générales PC1,
- 101/10.000èmes des parties communes spéciales PC22 ;

LOT NUMERO CENT-TROIS (103) :

Lot non modifié

Garage d'une surface de 18 m² ;

Ainsi que les :

- 29/10.000èmes des parties communes générales PC1,
- 101/10.000èmes des parties communes spéciales PC22 ;

LOT NUMERO CENT-QUATRE (104) :

Lot non modifié

Garage d'une surface de 17 m² ;

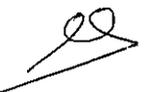
Ainsi que les :

- 27/10.000èmes des parties communes générales PC1,
- 92/10.000èmes des parties communes spéciales PC22 ;

LOT NUMERO CENT-CINQ (105) :

Lot non modifié

Garage d'une surface de 21 m² ;



Ainsi que les :

- 33/10.000èmes des parties communes générales PC1,
- 114/10.000èmes des parties communes spéciales PC22 ;

LOT NUMERO CENT-SIX (106) :

Lot non modifié

Garage d'une surface de 20 m² ;

Ainsi que les :

- 31/10.000èmes des parties communes générales PC1,
- 108/10.000èmes des parties communes spéciales PC22 ;

LOT NUMERO CENT-SEPT (107) :

Lot non modifié

Garage d'une surface de 20 m² ;

Ainsi que les :

- 31/10.000èmes des parties communes générales PC1,
- 108/10.000èmes des parties communes spéciales PC22 ;

LOT NUMERO CENT-HUIT (108) :

Lot non modifié

Garage d'une surface de 16 m² ;

Ainsi que les :

- 26/10.000èmes des parties communes générales PC1,
- 91/10.000èmes des parties communes spéciales PC22 ;

LOT NUMERO CENT-NEUF (109) :

Lot non modifié

Appartement d'une surface de 82 m²,

Balcon d'une surface de 8 m² ;

Ainsi que les :

- 231/10.000èmes des parties communes générales PC1,
- 1/6ème des parties communes spéciales PC5,
- 693/10.000èmes des parties communes spéciales PC23 ;

LOT NUMERO CENT-DIX (110) :

Lot non modifié

Appartement d'une surface de 65 m²,

Balcon d'une surface de 11 m² ;

Ainsi que les :

- 190/10.000èmes des parties communes générales PC1,
- 1/6ème des parties communes spéciales PC5,
- 568/10.000èmes des parties communes spéciales PC23 ;

LOT NUMERO CENT-ONZE (111) :

Lot non modifié

Appartement d'une surface de 85 m²,



Balcon d'une surface de 13 m² ;

Ainsi que les :

- 247/10.000èmes des parties communes générales PC1,
- 1/6ème des parties communes spéciales PC5,
- 2397/10.000èmes des parties communes spéciales PC10,
- 737/10.000èmes des parties communes spéciales PC23 ;

LOT NUMERO CENT-DOUZE (112) :

Lot non modifié

Appartement d'une surface de 75 m², .

Balcon d'une surface de 10 m² ;

Ainsi que les :

- 215/10.000èmes des parties communes générales PC1,
- 1/6ème des parties communes spéciales PC5,
- 2098/10.000èmes des parties communes spéciales PC10,
- 645/10.000èmes des parties communes spéciales PC23 ;

LOT NUMERO CENT-TREIZE (113) :

Lot non modifié

Appartement d'une surface de 73 m²,

Appartement mansardé d'une surface de 48 m²,

Local non aménagé d'une surface de 23 m²,

Balcon d'une surface de 12 m² ;

Ainsi que les :

- 322/10.000èmes des parties communes générales PC1,
- 1/6ème des parties communes spéciales PC5,
- 3303/10.000èmes des parties communes spéciales PC10,
- 967/10.000èmes des parties communes spéciales PC23 ;

LOT NUMERO CENT-QUATORZE (114) :

Lot non modifié

Appartement mansardé d'une surface de 72 m²,

Local non aménagé d'une surface de 39 m²,

Balcon d'une surface de 5 m² ;

Ainsi que les :

- 215/10.000èmes des parties communes générales PC1,
- 1/6ème des parties communes spéciales PC5,
- 2202/10.000èmes des parties communes spéciales PC10,
- 645/10.000èmes des parties communes spéciales PC23 ;

LOT NUMERO CENT-QUINZE (115) :

Lot non modifié

Cave d'une surface de 6 m² ;

Ainsi que les :

- 5/10.000èmes des parties communes générales PC1,
- 13/10.000èmes des parties communes spéciales PC23 ;

|

ll

LOT NUMERO CENT-SEIZE (116) :

Lot non modifié

Cave d'une surface de 6 m² ;

Ainsi que les :

- 5/10.000èmes des parties communes générales PC1,
- 13/10.000èmes des parties communes spéciales PC23 ;

LOT NUMERO CENT-DIX-SEPT (117) :

Lot non modifié

Cave d'une surface de 5 m² ;

Ainsi que les :

- 4/10.000èmes des parties communes générales PC1,
- 12/10.000èmes des parties communes spéciales PC23 ;

LOT NUMERO CENT-DIX-HUIT (118) :

Lot non modifié

Cave d'une surface de 5 m² ;

Ainsi que les :

- 4/10.000èmes des parties communes générales PC1,
- 12/10.000èmes des parties communes spéciales PC23 ;

LOT NUMERO CENT-DIX-NEUF (119) :

Lot non modifié

Cave d'une surface de 4 m² ;

Ainsi que les :

- 3/10.000èmes des parties communes générales PC1,
- 10/10.000èmes des parties communes spéciales PC23 ;

LOT NUMERO CENT-VINGT (120) :

Lot non modifié

Cave d'une surface de 6 m² ;

Ainsi que les :

- 5/10.000èmes des parties communes générales PC1,
- 14/10.000èmes des parties communes spéciales PC23 ;

LOT NUMERO CENT-VINGT-ET-UN (121) :

Lot non modifié

Appartement d'une surface de 59 m²,

Balcon d'une surface de 11 m² ;

Ainsi que les :

- 173/10.000èmes des parties communes générales PC1,
- 1/7ème des parties communes spéciales PC6,
- 520/10.000èmes des parties communes spéciales PC23 ;

|

LOT NUMERO CENT-VINGT-DEUX (122) :

Lot non modifié

Appartement d'une surface de 102 m²,

Balcon d'une surface de 10 m² ;

Ainsi que les :

- 287/10.000èmes des parties communes générales PC1,
- 1/7ème des parties communes spéciales PC6,
- 862/10.000èmes des parties communes spéciales PC23 ;

LOT NUMERO CENT-VINGT-TROIS (123) :

Lot non modifié

Appartement d'une surface de 69 m²,

Balcon d'une surface de 10 m² ;

Ainsi que les :

- 199/10.000èmes des parties communes générales PC1,
- 1/7ème des parties communes spéciales PC6,
- 1719/10.000èmes des parties communes spéciales PC11,
- 595/10.000èmes des parties communes spéciales PC23 ;

LOT NUMERO CENT-VINGT-QUATRE (124) :

Lot non modifié

Appartement d'une surface de 103 m²,

Balcon d'une surface de 15 m² ;

Ainsi que les :

- 297/10.000èmes des parties communes générales PC1,
- 1/7ème des parties communes spéciales PC6,
- 2583/10.000èmes des parties communes spéciales PC11,
- 893/10.000èmes des parties communes spéciales PC23 ;

LOT NUMERO CENT-VINGT-CINQ (125) :

Lot non modifié

Appartement mansardé d'une surface de 66 m²,

Local non aménagé d'une surface de 35 m²,

Balcon d'une surface de 5 m² ;

Ainsi que les :

- 197/10.000èmes des parties communes générales PC1,
- 1/7ème des parties communes spéciales PC6,
- 1787/10.000èmes des parties communes spéciales PC11,
- 589/10.000èmes des parties communes spéciales PC23 ;

LOT NUMERO CENT-VINGT-SIX (126) :

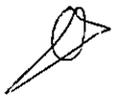
Lot non modifié

Appartement d'une surface de 92 m²,

Balcon d'une surface de 9 m² ;

Ainsi que les :

- 262/10.000èmes des parties communes générales PC1,



- 1/7ème des parties communes spéciales PC6,
- 2373/10.000èmes des parties communes spéciales PC11,
- 782/10.000èmes des parties communes spéciales PC23 ;

LOT NUMERO CENT-VINGT-SEPT (127) :

Lot non modifié

Appartement mansardé d'une surface de 62 m²,

Local non aménagé d'une surface de 28 m²,

Balcon d'une surface de 15 m²;

Ainsi que les :

- 162/10.000èmes des parties communes générales PC1,
- 1/7ème des parties communes spéciales PC6,
- 1538/10.000èmes des parties communes spéciales PC11,
- 484/10.000èmes des parties communes spéciales PC23 ;

LOT NUMERO CENT-VINGT-HUIT (128) :

Lot non modifié

Cave d'une surface de 11 m² ;

Ainsi que les :

- 9/10.000èmes des parties communes générales PC1,
- 25/10.000èmes des parties communes spéciales PC23 ;

LOT NUMERO CENT-VINGT-NEUF (129) :

Lot non modifié

Cave d'une surface de 4 m² ;

Ainsi que les :

- 3/10.000èmes des parties communes générales PC1,
- 10/10.000èmes des parties communes spéciales PC23 ;

LOT NUMERO CENT-TRENTE (130) :

Lot non modifié

Cave d'une surface de 4 m² ;

Ainsi que les :

- 3/10.000èmes des parties communes générales PC1,
- 10/10.000èmes des parties communes spéciales PC23 ;

LOT NUMERO CENT-TRENTE-ET-UN (131) :

Lot non modifié

Cave d'une surface de 10 m² ;

Ainsi que les :

- 8/10.000èmes des parties communes générales PC1,
- 24/10.000èmes des parties communes spéciales PC23 ;

LOT NUMERO CENT-TRENTE-DEUX (132) :

Lot non modifié

Cave d'une surface de 7 m² ;

|

Ainsi que les :

- 6/10.000èmes des parties communes générales PC1,
- 17/10.000èmes des parties communes spéciales PC23 ;

LOT NUMERO CENT-TRENTE-TROIS (133) :

Lot non modifié

Cave d'une surface de 7 m² ;

Ainsi que les :

- 6/10.000èmes des parties communes générales PC1,
- 17/10.000èmes des parties communes spéciales PC23 ;

LOT NUMERO CENT-TRENTE-QUATRE (134) :

Lot non modifié

Cave d'une surface de 7 m² ;

Ainsi que les :

- 5/10.000èmes des parties communes générales PC1,
- 16/10.000èmes des parties communes spéciales PC23 ;

LOT NUMERO CENT-TRENTE-CINQ (135) :

Lot non modifié

Garage d'une surface de 16 m² ;

Ainsi que les :

- 21/10.000èmes des parties communes générales PC1,
- 63/10.000èmes des parties communes spéciales PC23 ;

LOT NUMERO CENT-TRENTE-SIX (136) :

Lot non modifié

Garage d'une surface de 19 m² ;

Ainsi que les :

- 25/10.000èmes des parties communes générales PC1,
- 75/10.000èmes des parties communes spéciales PC23 ;

LOT NUMERO CENT-TRENTE-SEPT (137) :

Lot non modifié

Garage d'une surface de 19 m² ;

Ainsi que les :

- 25/10.000èmes des parties communes générales PC1,
- 75/10.000èmes des parties communes spéciales PC23 ;

LOT NUMERO CENT-TRENTE-HUIT (138) :

Lot non modifié

Garage d'une surface de 16 m² ;

Ainsi que les :

- 21/10.000èmes des parties communes générales PC1,
- 63/10.000èmes des parties communes spéciales PC23 ;

LOT NUMERO CENT-TRENTE-NEUF (139) :

Lot non modifié

Garage d'une surface de 15 m² ;

Ainsi que les :

- 21/10.000èmes des parties communes générales PC1,
- 62/10.000èmes des parties communes spéciales PC23 ;

LOT NUMERO CENT-QUARANTE (140) :

Lot non modifié

Garage d'une surface de 18 m² ;

Ainsi que les :

- 25/10.000èmes des parties communes générales PC1,
- 74/10.000èmes des parties communes spéciales PC23 ;

LOT NUMERO CENT-QUARANTE-ET-UN (141) :

Lot non modifié

Garage d'une surface de 20 m² ;

Ainsi que les :

- 28/10.000èmes des parties communes générales PC1,
- 82/10.000èmes des parties communes spéciales PC23 ;

LOT NUMERO CENT-QUARANTE-DEUX (142) :

Lot non modifié

Garage d'une surface de 15 m² ;

Ainsi que les :

- 20/10.000èmes des parties communes générales PC1,
- 60/10.000èmes des parties communes spéciales PC23 ;

LOT NUMERO CENT-QUARANTE-TROIS (143) :

Lot non modifié

Garage d'une surface de 16 m² ;

Ainsi que les :

- 22/10.000èmes des parties communes générales PC1,
- 65/10.000èmes des parties communes spéciales PC23 ;

LOT NUMERO CENT-QUARANTE-QUATRE (144) :

Lot non modifié

Garage d'une surface de 16 m² ;

Ainsi que les :

- 22/10.000èmes des parties communes générales PC1,
- 65/10.000èmes des parties communes spéciales PC23 ;

LOT NUMERO CENT-QUARANTE-CINQ (145) :

Lot non modifié

Garage d'une surface de 16 m² ;

Ainsi que les :

|

- 22/10.000èmes des parties communes générales PC1,
- 65/10.000èmes des parties communes spéciales PC23 ;

LOT NUMERO CENT-QUARANTE-SIX (146) :

Lot non modifié

Garage d'une surface de 19 m² ;

Ainsi que les :

- 26/10.000èmes des parties communes générales PC1,
- 78/10.000èmes des parties communes spéciales PC23 ;

LOT NUMERO CENT-QUARANTE-SEPT (147) : (lot créé)

Un appartement comprenant :

- au deuxième étage : un hall, un séjour, une cuisine, deux chambres, une salle de bains, un W.C., un chauffe eau, un placard, un dégagement, un escalier d'accès à l'étage mansardé et un balcon ;

- à l'étage mansardé : deux chambres, une salle d'eau - W.C., un couloir, un escalier d'accès, un escalier d'accès aux combles, un dégagement et un vide sur séjour ;

- aux combles :

Un dégagement et une chambre.

Appartement d'une surface de 126 m²,

Balcon d'une surface de 10 m² ;

Ainsi que les :

- 359/10.000èmes des parties communes générales PC1,
- 1/6ème des parties communes spéciales PC2,
- 3512/10.000èmes des parties communes spéciales PC7,
- 1041/10.000èmes des parties communes spéciales PC21 ;

LOT NUMERO CENT-QUARANTE-HUIT (148) : (lot créé)

Un appartement comprenant :

- A l'étage mansardé : un séjour, une cuisine, une chambre, une salle de bains, un W.C., un placard, un escalier d'accès aux combles et un balcon ;

- Aux combles : une chambre.

Appartement d'une surface de 66 m²,

Balcon d'une surface de 15 m² ;

Ainsi que les :

- 202/10.000èmes des parties communes générales PC1,
- 1/7ème des parties communes spéciales PC3,
- 1831/10.000èmes des parties communes spéciales PC8,
- 585/10.000èmes des parties communes spéciales PC21.

II - Par ailleurs et afin de mettre le règlement de copropriété et ses avenants en conformité avec la législation en vigueur, le requérant a demandé au notaire soussigné de modifier et mettre en conformité le règlement de copropriété comme suit :

|

MODIFICATIF AU REGLEMENT DE COPROPRIETE
MISE EN CONFORMITE

Conformément à la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, le règlement de copropriété du 09 Juin 1977 et ses avenants des 04 décembre 1978 et 24 juin 1980, sont modifiés voir complétés par les nouvelles clauses suivantes :

TITRE III. DROITS ET OBLIGATIONS DES COPROPRIETAIRES

CHAPITRE II. USAGE DES PARTIES COMMUNES

Ce chapitre est modifié comme suit :

***Principe** - Chacun des copropriétaires pourra user librement des parties communes, pour la jouissance de sa fraction divise, suivant leur destination propre, telle qu'elle résulte du présent règlement, à condition de ne pas faire obstacle aux droits des autres copropriétaires et sous réserve des limitations ci-après stipulées.*

Pour l'exercice de ce droit, il sera responsable dans les termes de l'article ci-dessous.

Chacun des copropriétaires devra respecter la réglementation intérieure qui pourrait être édictée pour l'usage de certaines parties communes, et le fonctionnement des services collectifs et des éléments d'équipement commun.

***Encombrement** - Nul ne pourra, même temporairement, encombrer les parties communes, ni y déposer quoi que ce soit, ni les utiliser pour son usage personnel, en dehors de leur destination normale, sauf cas de nécessité. Les cours, passages, vestibules, escaliers, couloirs, entrées devront être laissés libres en tout temps. Notamment, les entrées et couloirs ne pourront en aucun cas servir de garages à bicyclettes, motocyclettes, voitures d'enfants ou autres qui, dans le cas où des locaux seraient réservés à cet usage, devront y être garées.*

En cas d'encombrement d'une partie commune en contravention avec les présentes stipulations, le syndic est fondé à faire enlever l'objet de la contravention, quarante huit heures après mise en demeure par lettre recommandée avec demande d'avis de réception restée sans effet, aux frais du contrevenant et à ses risques et périls. En cas de nécessité, la procédure ci-dessus sera simplement réduite à la signification faite par le syndic au contrevenant par lettre recommandée, qu'il a été procédé au déplacement de l'objet.

***Livraisons** - Les livraisons dans l'immeuble de provisions, matières sales ou encombrantes devront être faites le matin avant dix heures.*

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

***Hygiène** - Les tapis des escaliers pourront être enlevés tous les ans en été, pendant une période de trois mois, pour le battage, sans que les copropriétaires et tous autres occupants puissent réclamer une indemnité quelconque.*

|

Les postes de vide-ordures devront être entretenus en état par les usagers et utilisés conformément à leur destination en évitant d'y déverser des liquides, des objets cassants, trop encombrants ou susceptibles de faire bouchon.

Harmonie de l'immeuble - *La conception et l'harmonie générale de l'immeuble devront être respectées sous le contrôle du syndic.*

Toute enseigne ou publicité de caractère professionnel ou commercial est interdite dans les parties communes, sans autorisation préalable de l'assemblée générale.

Par ailleurs, il pourra être toléré l'apposition d'écriteaux provisoires annonçant la mise en vente ou la location d'un lot.

En fonction de l'organisation du service de l'immeuble, il pourra être installé dans les entrées des boîtes aux lettres, en nombre égal au nombre de lots, d'un modèle déterminé par le syndic. Aucune boîte aux lettres supplémentaires ne pourra être installée dans les parties communes, sans autorisation de l'assemblée générale.

Les copropriétaires pourront, après en avoir avisé le syndic, procéder à tous branchements, raccordements sur les descentes d'eaux usées et sur les canalisations et réseaux d'eau, d'électricité, de téléphone et, d'une façon générale, sur toutes les canalisations et réseaux constituant des parties communes, le tout dans la limite de leur capacité et sous réserve de ne pas causer de nuisances aux autres copropriétaires.

Troubles de jouissance - *L'ensemble des services collectifs et éléments d'équipements communs étant propriété collective, un copropriétaire ne pourra réclamer de dommages et intérêts en cas d'arrêt permanent, imputable à un cas de force majeure, ou de suspension momentanée pour des nécessités d'entretien ou des raisons accidentelles.*

Responsabilité - *Chaque copropriétaire sera personnellement responsable des dégradations causées 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 la destination des parties communes, que ce soit par son fait, par le fait des occupants ou de ses locataires ou par celui des personnes se rendant chez lui.*

Entretien - Carence - *En cas de carence de la part d'un copropriétaire dans l'entretien de ses parties privatives, tout au moins pour celles visibles de l'extérieur, ainsi que d'une façon générale pour toutes celles dont le défaut d'entretien peut avoir des incidences à l'égard des parties communes ou des autres parties privatives ou de l'aspect extérieur de l'immeuble, le syndic, après décision de l'assemblée générale, pourra remédier aux frais du copropriétaire défaillant à cette carence, après mise en demeure par lettre recommandée avec demande d'avis de réception restée sans effet pendant un délai d'un mois.*

CHAPITRE III. USAGE DES PARTIES PRIVATIVES

Ce chapitre est modifié comme suit :

Principes - *Chacun des copropriétaires aura le droit de jouir comme bon lui semble des parties privatives comprises dans son lot, à la condition de ne pas*

|

2

nuire aux droits des autres copropriétaires et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité, la sécurité ou la tranquillité de l'immeuble, ni de porter atteinte à sa destination.

Occupation - Les appartements et locaux sont exclusivement destinés à l'habitation ; toutefois l'exercice d'une profession libérale ou l'établissement de siège de société, à condition que l'activité soit purement administrative, peut être autorisé par l'assemblée générale.

Les appartements ne pourront être occupés que par des personnes de bonnes vie et mœurs.

Il ne pourra y être dispensé aucun cours de musique, de chant ou de danse.

Les animaux ne sont pas admis dans l'immeuble ; les chiens et chats seront exceptionnellement tolérés, à condition de ne gêner ni par le bruit, ni par l'odeur, les autres copropriétaires ; il est interdit de les laisser divaguer dans les parties communes de l'immeuble. En cas d'abus, le syndic pourra supprimer cette tolérance.

Tout bruit ou tapage nocturne, de quelque nature que ce soit, troublant la tranquillité des occupants, est formellement interdit.

Parkings : Il ne pourra être stationné sur les parkings aucun véhicule pouvant causer une gêne à la bonne circulation des véhicules et à l'harmonie de l'ensemble immobilier (poids-lourds, épaves...).

Location - Les copropriétaires pourront louer leurs appartements comme bon leur semblera, à la condition que les locataires soient de bonne vie et mœurs et qu'ils respectent les prescriptions du présent règlement, ainsi que la destination de l'immeuble telle que définie ci-dessus.

Les baux et engagements de location devront imposer aux locataires l'obligation de se conformer aux prescriptions du présent règlement.

En tout cas, les copropriétaires resteront personnellement garants et responsables de l'exécution de cette obligation.

Lorsqu'un bail ou un engagement de location aura été consenti, le copropriétaire devra, dans les quinze jours de l'entrée en jouissance du locataire, en aviser le syndic par lettre recommandée.

La transformation des appartements en chambres meublées pour être louées à des personnes distinctes est interdite, mais les locations en meublé, par appartement entier, sont autorisées. De même sont autorisées les locations en meublé d'une chambre par appartement.

Garages - Les garages ne pourront servir qu'au stationnement des voitures. 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'assurance sans surprime et autorisée par les règlements en vigueur.

L'emploi des avertisseurs n'est autorisé que pour l'entrée et la sortie des voitures. Il est interdit de faire tourner les moteurs autrement que pour les besoins des départs et arrivées.

Harmonie de l'immeuble - Les portes d'entrée des appartements, les fenêtres et fermetures extérieures, les garde-corps, balustrades, rampes et barres d'appui des balcons, loggias, terrasses, ne pourront, même en ce qui concerne

|

leur peinture, être modifiés, si ce n'est avec l'autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires.

La pose des stores et fermetures extérieures est autorisée, sous réserve que la teinte et la forme soient celles choisies par le syndic de la copropriété avec l'approbation de l'assemblée générale des copropriétaires.

Aucun aménagement ni aucune décoration ne pourront être apportés par un copropriétaire aux balcons, loggias, terrasses qui, extérieurement, rompraient l'harmonie de l'immeuble.

Les tapis-brosses, s'il en existe sur les paliers d'étages, quoique fournis par chaque copropriétaire, devront être d'un modèle uniforme agréé par le syndic.

Le tout devra être entretenu en bon état et aux frais de chacun des copropriétaires, et notamment, les portes donnant accès aux parties privatives, les fenêtres et, s'il y a lieu, volets, persiennes, stores et jalousies, et l'assemblée des copropriétaires pourra imposer l'exécution desdits travaux quand besoin sera.

Utilisations des fenêtres et balcons - Il ne pourra être étendu de linge aux fenêtres ou balcons, tant sur la rue que sur la cour ni dans les couloirs.

Aucun objet ne pourra être déposé sur les bords des fenêtres sans être fixé pour en éviter la chute. Les vases à fleurs, même sur les balcons, devront reposer sur des dessous étanches et capables de conserver l'excédent d'eau, de manière à ne pas détériorer les murs ni incommoder les passants ou les voisins.

Il ne devra jamais être jeté dans la rue ou dans les parties communes de l'immeuble ni eaux, ni détritiques ou immondices quelconques.

Les règlements de police devront être observés pour battre ou secouer les tapis et chiffons de nettoyage.

Bruits - Les copropriétaires et occupants devront veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit à aucun moment troublée par leur fait, celui des membres de leur famille, de leurs invités ou des personnes à leur service.

En conséquence, ils ne pourront faire ou laisser faire aucun bruit anormal, aucun travail, de quelque genre que ce soit, qui serait de nature à nuire à la solidité de l'immeuble ou à gêner leurs voisins par le bruit, l'odeur, les vibrations ou autrement.

Tous bruits ou tapages nocturnes, de quelque nature qu'ils soient, alors même qu'ils auraient lieu à l'intérieur des appartements, troublant la tranquillité des habitants, sont formellement interdits.

L'usage des appareils de radio, de télévision, des chaînes HI-FI, des électrophones, magnétophones et magnétoscopes, est autorisé sous réserve de l'observation des règlements administratifs et à la condition que le bruit en résultant ne soit pas perceptible par les voisins.

Animaux - Ainsi qu'il est dit ci-devant, les animaux ne sont pas admis dans l'immeuble ; les chiens et chats seront tolérés, à condition de ne gêner ni par le bruit, ni par l'odeur, les autres copropriétaires ; il est interdit de les laisser divaguer dans les parties communes de l'immeuble. En cas d'abus, le syndic pourra supprimer cette tolérance.

Antennes - Une antenne collective de radio, une antenne collective de télévision ou une parabole collective pourront être installées sur le toit de l'immeuble. Toutes décisions concernant la ou les installations visées ci-dessus

seront faites à la majorité de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965. Le raccordement de chaque appartement devra être réalisé aux frais de son propriétaire.

L'installation d'antennes ou paraboles extérieures individuelles ne pourra être réalisée qu'avec l'accord de l'assemblée générale des copropriétaires.

Enseignes - Plaques - Toute installation d'enseigne, réclame, panneau ou affiche quelconque sur la façade des bâtiments est strictement interdite.

Les personnes exerçant une profession libérale pourront apposer, dans le vestibule ou à l'entrée de l'immeuble, une plaque faisant connaître au public leur nom, profession et situation de l'appartement où elles exercent leur activité. Le modèle de ces plaques est fixé par l'assemblée générale qui détermine l'emplacement où elles peuvent être apposées.

Réparations et entretien - Les copropriétaires devront souffrir, sans indemnité, l'exécution des réparations ou des travaux d'entretien qui seraient nécessaires aux parties communes quelle qu'en soit la durée et, si besoin est, livrer accès au syndic, aux architectes, entrepreneurs, techniciens et ouvriers chargés de surveiller, conduire ou faire ces travaux.

Libre accès - En cas d'absence prolongée, tout occupant devra laisser les clefs de son appartement à une personne résidant dans l'immeuble ; il devra en aviser le syndic, lequel sera autorisé à pénétrer dans l'appartement durant cette absence pour parer aux cas urgents.

En tout état de cause, le syndic a tous les pouvoirs pour faire procéder d'office, aux frais du copropriétaire défaillant, aux réparations urgentes qu'il y aurait lieu d'effectuer dans une partie privée, notamment à la suite d'une fuite de gaz ou d'eau, en vue d'éviter des accidents à des tiers, des détériorations à d'autres fractions d'immeuble, ou d'y faire cesser les troubles de jouissance gênant les autres occupants ; à cet effet, il pourra pénétrer dans les locaux même en l'absence de l'occupant, avec tous architectes et ouvriers, en faisant, le cas échéant, appel à un serrurier pour accéder aux lieux..

Entretien des canalisations d'eau et robinetteries - Afin d'éviter les fuites d'eau et les vibrations dans les canalisations, les robinets et chasses de W.C. devront être maintenus en bon état de fonctionnement et les réparations exécutées sans retard.

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

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

Ramonage - Les conduits de fumée et les appareils qu'ils desservent devront être ramonés suivant les règlements en usage.

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 ce cas, les travaux de réparation ou de reconstruction devront être exécutés sous la surveillance de l'architecte désigné par le syndic.

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.

***Responsabilité** - Tout copropriétaire restera responsable à l'égard des autres copropriétaires, des conséquences dommageables entraînées par sa faute ou sa négligence ou celle des personnes dont il doit répondre ou par le fait d'un bien dont il est légalement responsable.*

CHAPITRE VI. CHARGES DE COPROPRIETE

Ce chapitre est modifié comme suit :

A. CHARGES COMMUNES GENERALES

I - Définition

Les charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes sont réparties entre les copropriétaires au prorata de leurs tantièmes de copropriété.

Elles comprennent toutes les dépenses communes qui ne sont pas considérées comme spéciales au sens du paragraphe C du présent chapitre, c'est-à-dire :

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

2- Les dépenses afférentes au fonctionnement du syndicat et du conseil syndical, les honoraires du syndic et de l'architecte de l'immeuble pour les travaux intéressant les parties communes.

3- Les primes d'assurances souscrites par le syndicat.

4- Les charges d'entretien, de réparation et de reconstruction du bâtiment, telles que les frais de réparations de toute nature, grosses ou menues, à faire aux gros murs (sauf cependant les menues réparations des gros murs à l'intérieur des appartements), à la toiture, aux têtes de cheminées, aux canalisations d'eau, de gaz, d'électricité, aux tuyaux de tout-à-l'égout, aux conduits d'écoulement des eaux pluviales, à ceux conduisant les eaux ménagères au tout-à-l'égout (sauf pour les parties intérieures à l'usage exclusif de chaque appartement ou locaux en dépendant), aux gaines des vide-ordures, aux portes d'entrée et vestibules, aux paliers des étages, aux couloirs et corridors communs, et, d'une manière générale, à tous les locaux destinés aux services communs.

5- Les réparations nécessitées par les engorgements dans les conduits des W.C. et celles nécessitées aux conduits de fumée par les feux de cheminée, lorsque la cause ne pourra être exactement déterminée.

6- 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 des extérieurs des fenêtres, des persiennes, des garde-corps, balustrades, appuis des balcons et fenêtres de chaque appartement, bien que ces choses soient propriété privative.

|

7- Les frais de réparation, de réfection et de reconstruction des balcons, à l'exclusion de leurs appuis et balustrades et de leurs revêtements au sol, qui sont parties privatives.

8- Les frais d'éclairage, de nettoyage et d'entretien des entrées et cours communes.

9- L'achat, l'entretien et le remplacement des poubelles.

10- Les frais d'entretien et de remplacement de l'installation électrique à usage commun, la location, la pose et l'entretien des compteurs à usage collectif.

La présente énumération est purement énonciative et non limitative.

Les alinéas 4 à 10 peuvent également concerner les parties communes spécifiques à l'un des trois bâtiments correspondants aux PC 21, PC 22, PC 23.

II - Répartition

Les charges générales énoncées au paragraphe précédent seront réparties entre tous les copropriétaires, au prorata des quotes-parts de copropriété dans les parties communes « PC 1 » attachées à chaque lot, comme il est indiqué dans le tableau récapitulatif de l'état descriptif de division.

Néanmoins, les copropriétaires qui aggraveraient les charges générales par leur fait ou par celui des personnes vivant avec eux, des personnes à leur service ou de leurs locataires, supporteraient seul l'intégralité des dépenses ainsi occasionnées.

B. CHARGES COMMUNES SPECIALES

I - Définition

Il sera créé autant de catégories de charges communes spéciales qu'il y aura de groupes de parties communes autres que celles désignées par le sigle « PCI ».

Il est créé les charges communes spéciales suivantes afférentes au bâtiment « ACACIAS », savoir :

Première catégorie :

Elle comprend :

- les dépenses concernant la conservation, l'entretien, la réparation et la rénovation des parties communes « PC2 »,

- les dépenses d'éclairage des parties communes « PC2 ».

Deuxième catégorie :

Elle comprend :

- les dépenses concernant la conservation, l'entretien, la réparation et la rénovation des parties communes « PC3 »,

- les dépenses d'éclairage des parties communes « PC3 ».

Troisième catégorie :

Elle comprend les dépenses concernant la conservation, l'entretien, la réparation et la rénovation des parties communes « PC 21 ».

Il est créé les charges communes spéciales suivantes afférentes au bâtiment « BOULEAUX », savoir :

|



Quatrième catégorie :

Elle comprend :

- les dépenses concernant la conservation, l'entretien, la réparation et la rénovation des parties communes « PC4 »,
- les dépenses d'éclairage des parties communes « PC4 ».

Cinquième catégorie :

Elle comprend les dépenses concernant la conservation, l'entretien, la réparation et la rénovation des parties communes « PC 22 ».

Il est créé les charges communes spéciales suivantes afférentes au bâtiment « CEDRES », savoir :

Sixième catégorie :

Elle comprend :

- les dépenses concernant la conservation, l'entretien, la réparation et la rénovation des parties communes « PC5 »,
- les dépenses d'éclairage des parties communes « PC5 ».

Septième catégorie :

Elle comprend :

- les dépenses concernant la conservation, l'entretien, la réparation et la rénovation des parties communes « PC6 »,
- les dépenses d'éclairage des parties communes « PC6 ».

Huitième catégorie :

Elle comprend les dépenses concernant la conservation, l'entretien, la réparation et la rénovation des parties communes « PC 23 ».

II - Répartition

Les charges spéciales énoncées au paragraphe précédent seront réparties entre les copropriétaires comme suit :

- L'ensemble des dépenses de la première catégorie sera supporté par les propriétaires des lots 1 à 4, 6 à 12 et 147 au prorata des quotes-parts de copropriété dans les parties communes « PC2 » ;
- l'ensemble des dépenses de la deuxième catégorie sera supporté par les propriétaires des lots 19 à 24, 26 à 32 et 148 au prorata des quotes-parts de copropriété dans les parties communes « PC3 » ;
- L'ensemble des dépenses de la troisième catégorie sera supporté par les propriétaires des lots 1 à 4, 6 à 24, 26 à 38, 147 et 148 au prorata des quotes-parts de copropriété dans les parties communes « PC21 » ;
- L'ensemble des dépenses de la quatrième catégorie sera supporté par les propriétaires des lots 77 à 100 inclus au prorata des quotes-parts de copropriété dans les parties communes « PC4 » ;
- L'ensemble des dépenses de la cinquième catégorie sera supporté par les propriétaires des lots 77 à 108 inclus au prorata des quotes-parts de copropriété dans les parties communes « PC22 » ;
- L'ensemble des dépenses de la sixième catégorie sera supporté par les propriétaires des lots 109 à 120 inclus au prorata des quotes-parts de copropriété dans les parties communes « PC5 » ;

|

- L'ensemble des dépenses de la septième catégorie sera supporté par les propriétaires des lots 121 à 134 inclus au prorata des quotes-parts de copropriété dans les parties communes « PC6 » ;

- L'ensemble des dépenses de la huitième catégorie sera supporté par les propriétaires des lots 109 à 146 inclus au prorata des quotes-parts de copropriété dans les parties communes « PC23 » ;

Le tout ainsi qu'il est indiqué dans le tableau récapitulatif de l'état descriptif de division.

Néanmoins, les copropriétaires qui aggraveront les charges spéciales par leur fait ou par celui des personnes vivant avec eux, des personnes à leur service ou de leurs locataires, supporteront seul l'intégralité des dépenses ainsi occasionnées.

C- CHARGES RELATIVES AUX SERVICES COLLECTIFS ET ELEMENTS D'EQUIPEMENT COMMUN

I - DEPENSES D'EAU FROIDE

Les dépenses d'eau froide comprennent le prix de l'eau consommée par les copropriétaires ainsi que pour l'entretien des parties communes de l'immeuble.

Elles seront réparties entre tous les copropriétaires en fonction du nombre de personnes dans chaque lot connu au 1^{er} janvier de chaque année, étant précisé que les copropriétaires devront informer le syndic de toute modification du nombre d'occupants.

En cas d'installation ultérieure, sur décision de l'assemblée générale, de compteurs d'eau individuels, les dépenses d'eau froide seront réparties au prorata des consommations relevées dans chaque lot, le coût de location de chaque compteur étant supporté par le copropriétaire du lot où il aura été installé.

II - CHARGES D'ESCALIERS

Définition - Les charges relatives aux escaliers comprenant :

A- Au sous-sol : une cage d'escalier, un couloir, un dégagement, deux locaux communs et un conduit vide ordures. Au rez-de-chaussée : un escalier d'entrée, une entrée, une cage d'escalier, un placard, un conduit vide ordures et des boîtes aux lettres. Aux combles : un local avec VMC.

B- Au rez-de-chaussée : l'escalier menant aux étages. Au premier et deuxième étage : une cage d'escalier, un placard et un conduit vide ordures. A l'étage mansardé : une cage d'escalier, un placard et un conduit vide ordures.

En ce qui concerne la partie A :

La répartition se fera pour chaque entrée en fonction des parties communes nouvellement définies PC 2, PC 3, PC 4, PC 5, PC 6.

En ce qui concerne la partie B :

La répartition des charges se fera pour chaque entrée en fonction des parties communes nouvellement définies PC7, PC8, PC9, PC10 et PC 11, conformément à l'esquisse modificative dressée par le Cabinet BILHAUT, Selarl de Géomètres-Experts à 67100 STRASBOURG, 225, avenue de Colmar, le 29 septembre 2005.

|

Les dépenses entraînées par le nettoyage sont réparties selon le critère défini en A.

D - REGLEMENT DES CHARGES

I - 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. A cette fin, l'assemblée générale des copropriétaires est réunie dans un délai de six mois à compter du dernier jour de l'exercice comptable précédent.

Les provisions versées par les copropriétaires au syndicat sont égales au quart du budget voté. Toutefois, l'assemblée générale peut fixer des modalités différentes. Ces provisions sont exigibles le premier jour de chaque trimestre ou le premier jour de la période fixée par l'assemblée générale.

De plus, pour permettre au syndic de faire face au paiement des charges communes, chaque copropriétaire devra verser au syndic une avance de trésorerie permanente dont le montant sera fixé par l'assemblée générale.

Le syndic pourra en outre exiger le versement des provisions déterminées par l'article 35 du décret n. 67-223 du 17 mars 1967 ainsi que le versement des provisions pour travaux prévues à l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965.

II - Le compte des dépenses communes sera établi une fois par an, dans les six mois suivant l'année écoulée.

Leur règlement aura lieu, au plus tard, dans la quinzaine de l'envoi du compte.

Toutefois, le syndic pourra présenter des comptes trimestriels ou semestriels, dont le règlement aura lieu dans la quinzaine de leur présentation. Dans ce cas également, dès son entrée en jouissance, chaque copropriétaire versera entre les mains du syndic la provision nécessaire.

Le paiement des charges n'emporte pas l'approbation des comptes qui reste du ressort de l'assemblée générale.

III - Toute somme due porte intérêt au profit du syndicat au taux légal en matière civile à compter de la mise en demeure adressée par le syndic par lettre recommandée avec accusé de réception, au copropriétaire défaillant. Cet intérêt de retard est dû comme les charges et recouvré de la même manière, avec les mêmes sûretés et garanties. En outre, les dépenses de toute nature, entraînées par le recouvrement des charges dues sont entièrement supportées par le copropriétaire défaillant, ainsi que tous dommages-intérêts.

Les dettes dues au titre d'un lot à l'égard du syndicat sont indivisibles. Le syndicat pourra en exiger l'entière exécution de n'importe lequel des héritiers ou représentants d'un copropriétaire. Si un ou plusieurs lots appartiennent indivisément à plusieurs copropriétaires, ces derniers seront solidairement tenus des charges envers le syndicat, lequel pourra exiger l'entier paiement de n'importe lequel des indivisaires.

Les nus-propriétaires, les usufruitiers, les titulaires d'un droit d'usage ou d'habitation seront, de la même manière que ci-dessus, solidaires envers le

↓

syndicat. Tous les frais entraînés par la ou les significations prévues par l'article 877 du Code Civil seront à la charge des héritiers.

IV - Les dispositions qui précèdent ne font pas obstacle à l'exercice des sûretés légales, et ne valent pas accord de délais de règlement.

TITRE IV. ADMINISTRATION DE LA COPROPRIETE

Ce titre est modifié comme suit :

CHAPITRE I. SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES

a) Fonctionnement

La collectivité des copropriétaires est constituée en un syndicat doté de la personnalité civile.

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

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

Il peut modifier le présent règlement de copropriété.

L'assemblée générale des copropriétaires pourra décider de donner à ce syndicat la forme coopérative. L'adoption ou l'abandon de la forme coopérative sera décidée à la majorité de l'article 25 et le cas échéant de l'article 25.1 de la loi du 10 juillet 1965.

Les décisions du syndicat sont prises en assemblées générales des copropriétaires ; leur exécution est confiée à un syndic placé sous le contrôle d'un conseil syndical.

Le syndicat des copropriétaires est régi par la loi n. 65-557 du 10 Juillet 1965 et le décret n. 67-223 du 17 Mars 1967. Il a pour dénomination :

"Syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier "LES BOSQUETS" à Fegersheim (ou : de la résidence "LES BOSQUETS").

Le syndicat prendra naissance dès qu'il existera au moins deux copropriétaires différents. Il continuera tant que l'immeuble sera divisé en fractions appartenant à des copropriétaires différents.

Son siège est à 4, 4a, 6, 8 et 8a, rue de la Chapelle à 67640 FEGERSHEIM.

Syndicat à forme coopérative

Ainsi qu'il est dit ci-devant l'assemblée générale des copropriétaires pourra décider de donner à ce syndicat la forme coopérative.

Dans ce cas, la constitution d'un conseil syndical est obligatoire et le syndic est élu par les membres de ce conseil et choisi parmi ceux-ci. Il exerce de plein droit les fonctions de Président du conseil syndical. En outre, le conseil syndical peut élire, dans les mêmes conditions, un vice-président qui supplée le président-syndic en cas d'empêchement de celui-ci.

Le président-syndic et le vice-président sont l'un et l'autre révocables dans les mêmes conditions. L'assemblée générale désigne une ou plusieurs personnes physiques ou morales qui peuvent être des copropriétaires ou des personnes extérieures qualifiées pour assurer le contrôle des comptes du syndicat, élus par l'assemblée générale et ne faisant pas partie du conseil syndical.

↓

L'adoption ou l'abandon de la forme coopérative du syndicat est décidée à la majorité de l'article 25 et le cas échéant de l'article 25-1.

b) Copropriété en difficulté

Si l'équilibre financier du syndicat des copropriétaires est gravement compromis ou si le syndicat est dans l'impossibilité de pourvoir à la conservation des biens dont il a la charge, le président du Tribunal de grande instance statuant comme en matière de référé ou sur requête peut désigner un administrateur provisoire du syndicat. Le président du Tribunal de grande instance ne peut être saisi à cette fin que par des copropriétaires représentant ensemble 15 p.100 au moins des voix du syndicat, par le syndic ou par le Procureur de la République.

Le président du Tribunal de grande instance charge l'administrateur provisoire de prendre les mesures nécessaires au rétablissement du fonctionnement normal de la copropriété. A cette fin, il lui confie tous les pouvoirs du syndic dont le mandat cesse de plein droit sans indemnité et tout ou partie des pouvoirs de l'assemblée générale des copropriétaires, à l'exception de ceux prévus aux a) et b) de l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965 et du conseil syndical. Le conseil syndical et l'assemblée générale, convoqués et présidés par l'administrateur provisoire; continuent à exercer ceux des autres pouvoirs qui ne seraient pas compris dans la mission de l'administrateur provisoire.

CHAPITRE II- ASSEMBLEES GENERALES

La réunion de tous les copropriétaires formant le syndicat constitue l'assemblée générale. Cette assemblée contrôle l'administration et la gestion de l'immeuble ; elle prend toutes les décisions utiles. Ses décisions obligent l'universalité des copropriétaires.

Cette assemblée se tient sur convocation du syndic, chaque fois que les circonstances l'exigent et au moins une fois par an. En outre, le syndic doit convoquer l'assemblée générale chaque fois que la demande lui en est faite par lettre recommandée soit par le conseil syndical, soit par les copropriétaires représentant ensemble au moins le quart des tantièmes de copropriété ; faute par le syndic de faire réponse dans un délai de huit jours, les convocations pourront valablement être envoyées par le président du conseil syndical.

I - Convocations

Les convocations sont adressées par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou remises contre récépissé au moins quinze jours avant la date prévue. Elles devront comporter l'indication des lieu, date, heure de la réunion laquelle pourra être tenue dans la commune, soit de la situation de l'immeuble, soit au domicile du syndic, ainsi que l'ordre du jour qui précisera chacune des questions soumises à la délibération de l'assemblée.

En cas d'indivision ou de démembrement de propriété (usufruit et nue-propriété) sur un lot et dès lors qu'un mandataire commun n'a pas été désigné, la convocation pourra être faite valablement à l'un quelconque des membres de l'indivision, à l'usufruitier ou au nu-propriétaire.



Lorsque l'assemblée générale est appelée à délibérer sur les comptes de la copropriété, les documents suivants sont notifiés au plus tard en même temps que l'ordre du jour :

- Pour la validité de la décision :

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

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

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

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

5° Le projet de convention, ou la convention, mentionné à l'article 39 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 alinéas), 14-2 (2e alinéa), 18 (7e alinéa), 24 (alinéas 2 et 3), 25, 26-2, 30 (alinéas 1, 2 et 3), 35, 37 (alinéas 3 et 4) et 39 de la loi du 10 juillet 1965;

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

9° Les conclusions du rapport de l'administrateur provisoire lorsqu'il en a été désigné 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 ;

- Pour l'information des copropriétaires :

1° Les annexes au budget prévisionnel ;

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

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

II - Représentation

Chaque copropriétaire peut se faire représenter par un mandataire ; celui-ci peut être soit permanent, soit désigné spécialement pour une assemblée. Le mandataire peut être choisi hors des membres du syndicat (toutes dispositions contraires sont réputées non écrites).

En cas d'indivision ou d'usufruit d'un lot, les intéressés doivent être représentés par un mandataire commun, qui sera, à défaut d'accord, désigné par le Président du Tribunal d'instance à la requête de l'un d'entre eux ou du syndic.

↓

III - Tenue des Assemblées

Il sera dressé pour chaque assemblée une feuille de présence pouvant comporter plusieurs feuillets signée par tous les copropriétaires ou leur mandataire et arrêtée par le président de l'assemblée. La feuille de présence constitue une annexe du procès-verbal avec lequel elle est conservée, les pouvoirs y seront annexés. Elle peut être tenue sous forme électronique dans les conditions définies par les articles 1316-1 et suivants du Code civil.

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

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

Les copies ou extraits de procès-verbaux sont certifiés conformes par le syndic

IV - Majorité

Chaque copropriétaire dispose d'autant de voix qu'il possède de tantièmes de copropriété.

Toutefois, lorsqu'un copropriétaire possède plus de la moitié des quotes-parts des parties communes appartenant à tous les copropriétaires, le nombre de voix dont il dispose est réduit à la somme des voix des autres copropriétaires, sauf les dispositions prévues à l'article 23 de la loi n. 65-557 du 10 juillet 1965.

Les assemblées des copropriétaires ne peuvent valablement délibérer qu'aux conditions de quorum et majorité des articles 24 et suivants de la loi n. 65-557 du 10 juillet 1965 susvisée, dans leur rédaction actuelle, étant précisé ce qui suit :

- Majorité de droit commun prévue à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965 : majorité des voix exprimées par les copropriétaires présents ou représentés :

Les décisions de l'assemblée générale sont prises à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés, s'il n'en est autrement ordonné par la loi.

Les travaux d'accessibilité aux personnes handicapées ou à mobilité réduite, sous réserve qu'ils n'affectent pas la structure de l'immeuble ou ses éléments

|

d'équipement essentiels, sont approuvées dans les conditions de majorité prévues au premier alinéa.

Est adopté à la même majorité l'autorisation donnée à certains copropriétaires d'effectuer, à leurs frais, des travaux d'accessibilité aux personnes handicapées ou à mobilité réduite qui affectent les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble et conformes à la destination de celui-ci, sous réserve que ces travaux n'affectent pas la structure de l'immeuble ou ses éléments d'équipement essentiels.

Lorsque le règlement de copropriété met à la charge de certains copropriétaires seulement les dépenses d'entretien d'une partie de l'immeuble ou d'un seul des immeubles ou celles d'entretien et de fonctionnement d'un élément d'équipement, il est prévu que ces copropriétaires seuls prennent part au vote sur les décisions qui concernent ces dépenses à condition qu'elles n'affectent pas l'harmonie ou l'aspect extérieur de l'immeuble. Chacun d'eux vote avec un nombre de voix proportionnel à sa participation auxdites dépenses.

- Majorité prévue à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965 : majorité des voix de tous les copropriétaires (y compris ceux qui ne sont ni présents ni représentés) :

Celle-ci est nécessaire pour les décisions concernant :

a) Toute délégation du pouvoir de prendre l'une des décisions entrant dans le champ d'application de l'article 24 précité de la loi du 10 juillet 1965, relatif à l'administration courante de l'immeuble. Cette délégation peut être donnée au syndic, au conseil syndical ou à toute autre personne ; elle ne peut porter que sur un acte ou une décision déterminée, sauf à propos de l'engagement de certaines dépenses dont le montant n'excède pas la limite fixée par ladite délégation. Elle ne peut, en aucun cas, priver l'assemblée générale de son pouvoir de contrôle sur l'administration de l'immeuble et la gestion du syndic. Il doit être rendu compte à l'assemblée de l'exécution de la délégation.

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

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

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

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

f) La modification de la répartition des charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement commun en fonction que l'utilité que ces services et éléments présentent à l'égard de chaque lot rendue nécessaire par un changement de l'usage d'une ou plusieurs parties privatives.



g) Les travaux d'économie d'énergie portant sur l'isolation thermique du bâtiment, le renouvellement de l'air, le système de chauffage et la production d'eau chaude et amortissables sur une période inférieure à dix ans.

h) La pose, dans les parties communes des canalisations, de gaines et la réalisation d'ouvrages permettant d'assurer la mise en conformité des logements avec les normes de salubrité, de sécurité et d'équipement définies par la réglementation en vigueur relative à l'amélioration de l'habitat.

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

j) L'installation ou la modification d'une antenne collective ou d'un réseau interne à l'immeuble dès lors qu'elle porte sur des parties communes.

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

l) L'installation ou la modification d'un réseau de distribution d'électricité public destiné à alimenter en courant électrique les emplacements de stationnement des véhicules, notamment pour permettre la charge des accumulateurs de véhicules électriques.

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

Observation faite que lorsque cette majorité n'a pu être atteinte, mais que le projet a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, la même assemblée peut statuer à la majorité de l'article 24, en procédant immédiatement à un second vote.

- Majorité prévue à l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965, modifiée par loi du 31 décembre 1985 : Majorité des membres du syndicat représentant les deux tiers des voix

Cette dernière est nécessaire pour les décisions les plus importantes, à savoir :

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

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

c) Les travaux comportant transformation, addition ou amélioration, à l'exception de ceux visés aux e, g, h, j et m de l'article 25.

L'assemblée générale ne peut, à quelque majorité que ce soit, imposer à un copropriétaire une modification à la destination de ses parties privatives ou aux modalités de leur jouissance, telles qu'elles résultent du règlement de copropriété.

A défaut d'avoir été approuvés dans les conditions de majorité prévues au premier alinéa du présent article, les travaux d'amélioration mentionnés au c ci-dessus qui ont recueilli l'approbation de la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés peuvent être décidés par une nouvelle assemblée générale, convoquée à cet effet, qui statue à cette dernière majorité.

- Décisions requérant l'unanimité.

L'assemblée générale 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, ni 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.

Sous réserve du cas prévu par les dispositions des articles 11 et 12 de la loi n. 65-557 du 10 Juillet 1965, aucune modification de la répartition des charges ne peut être effectuée sans le consentement unanime des copropriétaires.

V - Votes particuliers

Chaque fois que la question mise en discussion concernera les dépenses d'entretien d'une partie de l'immeuble à la charge de certains copropriétaires seulement ou les dépenses d'entretien et de fonctionnement d'un élément d'équipement commun seulement à certains des copropriétaires, seuls les copropriétaires intéressés prendront part au vote sur les décisions qui concernent ces dépenses à condition qu'elles n'affectent pas l'harmonie ou l'aspect extérieur de l'immeuble..

Chacun d'eux vote avec un nombre de voix proportionnel à sa participation aux dites dépenses.

CHAPITRE III. SYNDIC, PRESIDENT-SYNDIC, VICE-PRESIDENT

I - Nomination - Révocation - Rémunération

Le syndic est nommé par l'assemblée générale des copropriétaires, et est choisi parmi eux, s'il s'agit d'une gestion bénévole, ou en dehors d'eux s'il s'agit d'une gestion par un mandataire professionnel.

Dans le cadre de la gestion en syndicat à forme coopérative, le Président-syndic est élu par le conseil syndical à la majorité des membres qui le constituent, et choisi parmi ceux-ci comme il est indiqué ci-dessus (Titre IV - Chapitre I - a).

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.

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.

Il peut être révoqué à tout moment dans les mêmes conditions.

Le premier syndic sera désigné par la première assemblée générale des copropriétaires.

L'assemblée générale fixera sous réserve, le cas échéant, de la réglementation y afférente, la rémunération du syndic et la durée de ses fonctions, laquelle ne pourra excéder trois ans, compte tenu s'il y a lieu, des dispositions de l'article 28, alinéa 2 du décret du 17 Mars 1967.

Les fonctions du syndic seront renouvelables dans les limites de durée ci-dessus. En cas de démission, le syndic devra aviser les copropriétaires ou le conseil syndical de son intention trois mois au moins à l'avance.

A défaut de nomination du syndic par l'assemblée générale des copropriétaires dûment convoqués à cet effet, le président du Tribunal de Grande Instance désigne le syndic par ordonnance, sur requête d'un ou plusieurs copropriétaires ou sur requête d'un ou plusieurs membres du conseil syndical.

|

II - Attributions

Les pouvoirs et les obligations du syndic ou Président-syndic sont ceux qui lui sont confiés par la loi n. 65-557 du 10 juillet 1965 et ses textes subséquents ainsi que par son décret d'application n. 67-223 du 17 mars 1967 dans ses articles 31 à 39.

Le syndic est l'organe exécutif et l'agent officiel du syndicat. A ce titre, il 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 en procédant, au besoin, à l'exécution de tous travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble en cas d'urgence, et de représenter le syndicat dans tous les actes civils et en justice.

En vertu de ces principes, les pouvoirs du syndic sont plus précisément définis dans les paragraphes ci-après.

a) Pouvoirs de gestion et d'administration

Entretien - Le syndic pourvoira de sa propre initiative à l'entretien courant de l'immeuble ; il fera exécuter les travaux et engagera les dépenses nécessaires à cet effet.

En particulier, il pourvoira à l'entretien des parties communes, à leur bon état de propreté, de peinture, d'éclairage, d'agrément et de fonctionnement ainsi qu'à leur réfection courante ; il passera tous contrats d'entretien et d'approvisionnement relatifs aux parties communes, aux éléments d'équipement commun et au fonctionnement des services collectifs et procédera à tous achats à cet effet.

Pour l'exécution de réparations ou de travaux dépassant le cadre d'un entretien courant en raison de leur nature ou de leur coût, le syndic devra obtenir l'accord préalable de l'assemblée générale.

Il en sera ainsi, notamment, des grosses réparations de l'immeuble et des réfections ou rénovations générales des éléments d'équipement.

Cet accord ne sera cependant pas obligatoire en cas d'urgence pour l'exécution de travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, à charge pour le syndic d'en aviser les copropriétaires et de convoquer immédiatement l'assemblée générale. Dans ce cas, il peut, en vue de l'ouverture du chantier et de son premier approvisionnement, demander, sans délibération préalable de l'assemblée générale mais après avoir pris l'avis du conseil syndical, le versement d'une provision qui ne peut excéder le tiers du montant du devis estimatif des travaux.

Il est, d'autre part, rappelé que l'assemblée générale doit arrêter un montant des marchés et contrats à partir duquel le syndic est tenu de consulter le conseil syndical.

Les copropriétaires ne pourront s'opposer aux travaux régulièrement entrepris sur ordre du syndic, soit en vertu de ses pouvoirs d'initiative propres, soit avec l'autorisation de l'assemblée générale.

Carnet d'entretien - Diagnostic technique - Le syndic établira et tiendra à jour un carnet d'entretien de l'immeuble objet des présentes. Ce carnet, dont le contenu est fixé par le décret n° 2001-477 du 30 mai 2001, devra être porté à la connaissance de tout candidat à l'acquisition d'un lot de copropriété, tout

bénéficiaire d'une promesse unilatérale de vente ou d'achat ou d'un contrat réalisant la vente d'un lot ou d'une fraction de lot, qui en fera la demande. Il en sera de même le cas échéant, pour le diagnostic technique.

Personnel - Le syndic engagera le personnel nécessaire, fixera les conditions de son travail et de sa rémunération et le congédiera suivant les usages locaux et les textes en vigueur.

Toutefois, l'assemblée générale a seule qualité pour fixer le nombre et la catégorie des emplois.

Surveillance - Le syndic assurera la police de l'immeuble et veillera à sa tranquillité.

Dans le cadre de son pouvoir général d'administration, le syndic pourra donner des autorisations aux copropriétaires en ce qui concerne la jouissance de leurs lots à la condition expresse qu'elles n'affectent en aucune manière les parties communes, l'aspect général, l'harmonie et la destination de l'immeuble.

Sur la base des principes contenus dans le règlement de copropriété, le syndic pourra procéder à l'établissement d'une réglementation destinée à assurer la police des parties communes, des services collectifs et des éléments d'équipement commun et la soumettra à l'approbation de l'assemblée des copropriétaires ; cette réglementation s'imposera à tous les copropriétaires et occupants de l'immeuble au même titre que le présent règlement de copropriété.

Tenue des documents de la copropriété - Mise à jour - Archives - Le syndic établira et tiendra à jour la liste de tous les copropriétaires avec l'indication des lots qui leur appartiennent, ainsi que de tous les titulaires de droits de nue-propriété ou d'usufruit ; il mentionnera leur état civil ainsi que leur domicile réel ou élu.

Il remettra le premier janvier de chaque année au président du conseil syndical, un exemplaire mis à jour de la liste ci-dessus prévue.

En cours d'année, le syndic fera connaître immédiatement au président du conseil syndical, les modifications qu'il y aura lieu d'apporter à cette liste.

Le syndic détiendra les archives du syndicat ainsi que toutes conventions, pièces, correspondances, plans, registres, documents et décisions de justice relatifs à l'immeuble et au syndicat. Il détiendra, en particulier, les registres contenant les procès-verbaux des assemblées générales des copropriétaires et les pièces annexes, ainsi que les documents comptables du syndicat, le carnet d'entretien de l'immeuble et, le cas échéant, le diagnostic technique. Il délivre des copies ou extraits, qu'il certifie conformes, des procès-verbaux des assemblées générales et des annexes. 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 au premier alinéa du présent article.

En cas de changement de syndic, la transmission des documents et archives du syndicat doit être accompagnée d'un bordereau récapitulatif de ces pièces. Copie de ce bordereau est remise au conseil syndical.

Comptabilité - Le syndic est chargé d'ouvrir un compte bancaire ou postal séparé au nom du syndicat sur lequel sont versées sans délai toutes les sommes ou valeurs reçues au nom ou pour le compte du syndicat. L'assemblée générale peut en décider autrement à la majorité de l'article 25 et, le cas échéant, de l'article

| 

25-1 lorsque l'immeuble est administré par un syndic professionnel. La méconnaissance par le syndic de cette obligation emporte la nullité de plein droit de son mandat à l'expiration du délai de trois mois suivant sa désignation. Toutefois, les actes qu'il aurait passés avec des tiers de bonne foi demeurent valables.

Le syndic aura la signature pour déposer ou retirer les fonds, émettre, signer et acquitter les chèques, effectuer toutes opérations postales.

De plus, le syndic est chargé de soumettre au vote de l'assemblée générale, lors de sa première désignation et au moins tous les trois ans, la décision de constituer des provisions spéciales en vue de faire face aux travaux d'entretien ou de conservation des parties communes et des éléments d'équipement commun, susceptibles d'être nécessaires dans les trois années à échoir et non encore décidés par l'assemblée générale. Cette décision de l'assemblée est prise à la majorité de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

Il tiendra la comptabilité du syndicat, établie de façon à faire apparaître la position comptable de chaque copropriétaire ainsi que la situation de trésorerie du syndicat.

Il tiendra les comptes et les différents registres du syndicat.

Il présentera annuellement à l'assemblée générale un état des comptes du syndicat et de sa situation de trésorerie, ainsi qu'un rapport sur la gestion de l'immeuble. Avant la réunion de cette assemblée, les copropriétaires auront la faculté de consulter, dans les locaux du syndic, les pièces justificatives des charges communes, selon les modalités définies par l'assemblée générale et rappelées dans les convocations.

Il préparera le budget prévisionnel à soumettre à l'assemblée générale.

Pour l'exécution dudit 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 de l'assemblée générale, un avis indiquant le montant de la somme exigible et l'objet de la dépense.

Convention avec le syndicat - Toute convention entre le syndicat et le syndic, ses préposés, parents et 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 est de même des conventions entre le syndicat et une entreprise dont les personnes mentionnées à l'alinéa précédent sont propriétaires ou détiennent une participation dans son capital, ou dans lesquelles elles exercent des fonctions de direction ou de contrôle, ou dont elles sont salariées ou préposées.

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

Les décisions d'autorisation ci-dessus prévues sont prises à la majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

|

b) Pouvoirs d'exécution et de représentation

Pouvoirs d'exécution - Chargé de veiller au respect des dispositions du règlement de copropriété et d'assurer l'exécution des décisions de l'assemblée générale, le syndic a pouvoir d'agir à l'encontre de tout copropriétaire aux fins d'obtenir l'exécution de ses obligations.

En conséquence, il pourra prendre toutes mesures et garanties, et exercer toutes poursuites nécessaires pour le recouvrement des charges communes, en usant, au besoin, des procédures et garanties visées aux articles 19 de la loi du 10 Juillet 1965 et 55 du décret du 17 Mars 1967.

Représentation - Le syndic représentera le syndicat des copropriétaires en justice, tant en demandant qu'en défendant, même au besoin contre certains copropriétaires. Il pourra, conjointement ou non avec un ou plusieurs copropriétaires, agir en vue de la sauvegarde des droits afférents à l'immeuble.

Toutefois, le syndic ne pourra engager une action en justice sans y avoir été autorisé par une décision de l'assemblée générale, sauf lorsqu'il s'agit d'une action en recouvrement de créance, la mise en œuvre des voies d'exécution forcée à l'exception de la saisie en vue de la vente d'un lot, les mesures conservatoires et les demandes qui relèvent des pouvoirs de juges des référés, ainsi que pour défendre aux actions intentées contre le syndicat.

A l'occasion de tous litiges dont est saisie une juridiction et qui concernent le fonctionnement du syndicat ou dans lesquels ce dernier est partie, le syndic avisera chaque copropriétaire de l'exercice et de l'objet de l'instance.

Le syndic représentera le syndicat dans les actes d'acquisition ou d'aliénation et dans les actes de constitution de droits réels immobiliers au profit ou à la charge des parties communes, ainsi que pour la publication de l'état descriptif de division, du règlement de copropriété et des modifications à ces documents.

Seul responsable de sa gestion, le syndic ne peut se faire substituer.

Toutefois, il est habilité, à l'occasion de l'exécution de sa mission, à se faire représenter par l'un de ses préposés.

Néanmoins, l'assemblée générale peut seule autoriser, à la majorité prévue à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965, une délégation de pouvoir à une fin déterminée.

CHAPITRE IV. CONSEIL SYNDICAL

I - Constitution

Nomination - Révocation - En vue d'assurer une liaison permanente entre la collectivité des copropriétaires et le syndic, d'assister ce dernier et de contrôler sa gestion, il est institué un conseil syndical composé de trois (3) membres au moins et de dix (10) membres au plus.

Ces derniers seront choisis parmi les copropriétaires, les accédants ou acquéreurs à terme visés dans la loi n. 84-595 du 12 Juillet 1984 sur la location-accession à la propriété immobilière, leurs conjoints ou leurs représentants légaux. Si une société est propriétaire de plusieurs lots dont elle attribue la jouissance à ses associés, ceux-ci, leurs conjoints et leurs représentants légaux pourront être membres du conseil syndical.

|

Le syndic, son conjoint, ses ascendants ou descendants et ses préposés, même s'ils sont copropriétaires, associés ou accédants à la propriété, ne peuvent être membres du conseil syndical (sauf dans un syndicat à forme coopérative).

Les membres du conseil syndical seront élus par l'assemblée générale pour une durée ne pouvant excéder trois ans.

Ils sont rééligibles et peuvent être révoqués par l'assemblée générale statuant à la même majorité.

L'assemblée pourra, si elle le juge à propos, désigner un ou plusieurs membres suppléants dans les mêmes conditions que les membres titulaires.

En cas de cessation définitive des fonctions des membres titulaires, les membres suppléants siègent au conseil syndical au fur et à mesure des vacances, dans l'ordre de leur élection, s'il y en a plusieurs, jusqu'à la date d'expiration du mandat du membre titulaire qu'ils remplacent.

Dans tous les cas, le conseil syndical n'est plus régulièrement constitué si plus du quart des sièges devient vacant pour quelque cause que ce soit. L'assemblée générale devra alors désigner de nouveaux membres en remplacement de ceux ayant rendu les sièges vacants pour que le conseil syndical puisse reprendre son fonctionnement normal.

Le conseil syndical élit un président parmi ses membres, à la majorité de ceux-ci, pour la durée qu'il fixe.

***Délibérations** - Il se réunit à la demande du président au moins une fois tous les six mois. Il peut également être réuni à toute époque à la demande de l'un quelconque de ses membres ou à celle du syndic. Les convocations sont adressées par lettre simple ou courriel ; elles contiennent l'ordre du jour de la réunion ; copie en est transmise au syndic qui peut assister aux réunions avec voix consultative.*

Les avis ou rapports du conseil syndical sont adoptés à la majorité simple et à la condition que la moitié au moins de ses membres soient présents ou représentés ; en cas de partage des voix, celle du président sera prépondérante.

Les délibérations du conseil syndical sont constatées par des procès-verbaux portés sur un registre ouvert à cet effet, signés par les membres ayant assisté à la réunion.

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

II - Mission

Organe consultatif, le conseil syndical donne son avis sur les questions dont il se saisit lui-même ou qui lui sont soumises par le syndic, par l'assemblée générale ou certains copropriétaires.

L'assemblée générale arrête le montant des marchés et contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical est obligatoire.

Le conseil syndical contrôle la gestion du syndic, notamment la comptabilité du syndicat, la répartition des dépenses, 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 peut également recevoir d'autres missions ou délégations de l'assemblée générale.

Un ou plusieurs membres du conseil syndical habilités à cet effet par son président peuvent prendre connaissance et copie, au bureau du syndic, ou au lieu arrêté en accord avec lui, après lui en avoir donné avis, de toutes pièces, documents, correspondances, registres se rapportant à la gestion du syndic et, d'une manière générale, à l'administration de la copropriété.

Le conseil reçoit en outre, sur sa demande, communication de tout document intéressant le syndic.

Le conseil syndical présente chaque année un rapport à l'assemblée générale sur les avis donnés au syndic et sur les comptes de la copropriété au cours de l'exercice écoulé. En outre, il rend compte de l'exécution des missions et délégation que l'assemblée générale aurait pu lui donner.

III - Commission de contrôle

Dans le cadre de la gestion sous le mode coopératif, il est institué une commission de contrôle composée de personnes physiques ou morales, qui peuvent être des copropriétaires ou des personnes extérieures qualifiées, pour assurer le contrôle des comptes du syndic (Art. 75 de la loi SRU), élue par l'assemblée générale et ne faisant pas partie du conseil syndical.

TITRE V. MUTATION DES LOTS

Ce titre est modifié comme suit :

I - Contributions aux charges

Mutation entre vifs

Le nouveau copropriétaire sera tenu vis-à-vis du syndic, au paiement des sommes dont la mise en recouvrement sera exigible postérieurement à la notification, faite au syndic, de la mutation intervenue.

Le précédent copropriétaire restera tenu de répondre à toute provision exigible comprise ou non dans le budget prévisionnel avant cette notification, fût-ce pour le financement de travaux futurs et de régler toutes autres sommes mises en recouvrement antérieurement à ladite notification.

Il ne pourra exiger la restitution, même partielle, des sommes par lui versées à titre de provisions ou d'avances en fonds de roulement.

Les conventions ou accords intervenus entre l'ancien et le nouveau copropriétaire à l'occasion du transfert de propriété du lot pour la prise en charge des dépenses de copropriété ne seront en aucun cas opposables au syndic.

Mutation par décès

En cas de mutation par décès, les héritiers et ayants droit devront justifier au syndic, dans les deux mois du décès, de leurs qualités héréditaires par une lettre du notaire chargé de régler la succession.

Les obligations de chaque copropriétaire étant indivisibles à l'égard du syndic, celui-ci pourra exiger leur entière exécution de n'importe lequel des

↓

héritiers ou représentants. Si l'indivision vient à cesser par suite d'un acte de partage, cession ou licitation entre héritiers, le syndic devra en être informé dans le mois de cet événement par une lettre du rédacteur de l'acte contenant les nom, prénoms, profession et domicile du nouveau copropriétaire, la date de la mutation et celle de l'entrée en jouissance.

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

II - Formalités

Information des parties

En vue de l'information des parties, le syndic peut être requis de délivrer un état daté indiquant :

1° Dans la première partie, 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, 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 propriétaire cédant, au titre :

a) Des avances mentionnées à l'article 45-1 ;

b) Des provisions du budget prévisionnel pour les périodes postérieures à la période en cours et rendues exigibles en raison de la déchéance du terme prévue par l'article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965.

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

a) De la reconstitution des avances mentionnées à l'article 45-1 et ce d'une manière même approximative ;

b) Des provisions non encore exigibles du budget prévisionnel;

c) Des provisions non encore exigibles dans les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel.

Dans une annexe à la troisième partie de l'état daté, le syndic indique la somme correspondant, pour les deux exercices précédents, à la quote-part afférente au lot considéré dans le budget prévisionnel et dans le total des dépenses hors budget prévisionnel. Il mentionne, s'il y a lieu, l'objet et l'état des procédures en cours dans lesquelles le syndicat est partie.

|

La réquisition de délivrer cet état peut être faite à tout moment, notamment lorsqu'est envisagé un acte conventionnel devant réaliser ou constater le transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot. Elle peut émaner du notaire chargé de recevoir l'acte ou du copropriétaire qui transfère tout ou partie de ses droits sur le lot. Quel que soit le requérant, le syndic adresse l'état au notaire chargé de recevoir l'acte.

Droit d'opposition au paiement du prix

Lors de la mutation à titre onéreux d'un lot, et si le vendeur n'a pas présenté au notaire un certificat du syndic ayant moins d'un mois de date, attestant qu'il est libre de toute obligation à l'égard du syndicat, avis de la mutation doit être donné par le notaire au syndic de l'immeuble, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception dans un délai de quinze (15) 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 pourra former, au domicile élu, par acte extra judiciaire, opposition au versement des fonds dans la limite ci-après pour obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire. Cette opposition contient élection de domicile dans le ressort du Tribunal de grande instance de la situation de l'immeuble et, à peine de nullité, énonce le montant et les causes de la créance. Les effets de l'opposition sont limités au montant ainsi énoncé. Tout paiement ou transfert amiable ou judiciaire du prix opéré en violation des dispositions de l'alinéa précédent est inopposable au syndic ayant régulièrement fait opposition.

L'opposition régulière vaut au profit du syndicat mise en oeuvre du privilège immobilier spécial prévu à l'article 2103 du Code civil.

Pour l'application des dispositions ci-dessus, il n'est tenu compte que des créances du syndicat effectivement liquides et exigibles à la date de la mutation.

TITRE VI. DISPOSITIONS DIVERSES

Ce titre est modifié et complété comme suit :

CHAPITRE I. HYPOTHEQUES

Tout copropriétaire qui voudra contracter un emprunt garanti par une hypothèque constituée sur son lot devra donner connaissance à son créancier des dispositions énoncées ci-après au paragraphe "ASSURANCES - Indemnités en cas de sinistre". Il devra obtenir dudit créancier qu'il accepte, en cas de sinistre, que l'indemnité d'assurance ou la part de cette indemnité pouvant revenir à l'emprunteur, soit versée directement entre les mains du syndic, assisté dans les conditions prévues audit paragraphe et qu'il renonce par conséquent au bénéfice des dispositions de l'article L.121-13 du Code des assurances. Il sera en outre tenu d'obtenir de son créancier qu'il se soumette d'avance, pour le cas de reconstruction de l'immeuble, aux décisions de l'assemblée générale et aux dispositions ci-après énonçant notamment que dans cette hypothèse, les indemnités d'assurances seront affectées par le syndicat au règlement des dépenses entraînées par les travaux, ainsi qu'il sera précisé ci-après.

|

Il ne sera dérogé à ces règles qu'en cas d'emprunt contracté auprès des organismes de crédit dont la législation spéciale ou les statuts s'opposeraient à leur application.

CHAPITRE II. ASSURANCES

La responsabilité civile du fait de l'immeuble ou du fait des préposés du syndicat à l'égard tant d'un copropriétaire que d'un voisin ou d'un tiers incombera, dans ses conséquences pécuniaires, à chacun des copropriétaires, proportionnellement à la quote-part de son lot dans la copropriété des parties communes.

Néanmoins, si les dommages sont imputables au fait personnel d'un occupant, non couvert par une assurance collective, celui-ci en demeurera seul responsable.

Pour l'application des règles relatives à la responsabilité, y compris celle encourue en cas d'incendie, les copropriétaires de l'immeuble seront considérés comme tiers les uns vis-à-vis des autres, ainsi que devront le reconnaître et l'accepter les compagnies d'assurances.

***Nature des assurances** - Le syndicat sera assuré contre les risques suivants :*

1°- L'incendie, la foudre, les explosions, les dégâts causés par l'électricité et le gaz, les dégâts des eaux (avec renonciation au recours contre les copropriétaires de l'immeuble occupant un appartement, local ou garage ou contre les locataires ou occupants de ces locaux).

2°- Le recours des voisins et le recours des locataires ou occupants.

3°- La responsabilité civile pour dommages causés aux tiers pour les parties communes et éléments d'équipement commun de l'immeuble (défaut d'entretien ou de réparation, vices de construction), par les personnes dont le syndicat doit répondre et par les objets placés sous sa garde.

4°- La responsabilité civile des gestionnaires (Syndic, Président-syndic et Conseil syndical).

Les ascenseurs feront l'objet d'une assurance spéciale contre les dommages causés aux tiers comme aux copropriétaires.

L'assemblée générale pourra toujours décider à la majorité simple toutes assurances relatives à d'autres risques.

En application des dispositions qui précèdent, l'immeuble fera l'objet d'une police globale multirisques couvrant les parties tant privées que communes dudit immeuble. Les surprimes consécutives à l'utilisation ou à la nature particulière de certaines parties privées ou parties communes spéciales incomberont aux seuls copropriétaires concernés.

***Décisions relatives aux assurances** - Les questions relatives aux assurances seront débattues et réglées par l'assemblée générale, ou, lorsque les assurances ont trait à des services et éléments d'équipement commun, par les copropriétaires intéressés à qui incomberont le paiement des primes correspondantes.*

L'assemblée générale, ou les copropriétaires intéressés, décideront notamment du chiffre des risques à assurer et du choix de la ou des compagnies.

Les polices seront signées par le syndic en exécution des décisions prises.

|

Risques locatifs - Chaque copropriétaire sera tenu d'assurer à une compagnie agréée par l'assemblée générale, en ce qui concerne son propre lot, le mobilier y contenu et le recours des voisins contre l'incendie, l'explosion du gaz, les accidents causés par l'électricité et les dégâts des eaux. Il devra imposer à ses locataires l'obligation d'assurer convenablement leurs risques locatifs et leurs responsabilités vis-à-vis des autres copropriétaires et des voisins.

Les assurances ci-dessus devront être souscrites auprès de compagnies notoirement solvables. Le syndic pourra en demander justification, ainsi que du paiement de la prime.

Indemnités en cas de sinistre - En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu des polices générales seront encaissées par le syndic en présence du président du conseil syndical ou de l'un de ses membres désigné par lui, à charge pour le syndic d'en effectuer le dépôt en banque dans des conditions à déterminer par l'assemblée générale.

Les indemnités de sinistre seront, sous réserve des droits des créanciers inscrits, affectées par privilège aux réparations ou à la reconstruction de l'immeuble.

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 reconstruction, en auraient supporté les charges, et dans les proportions où elles leur auraient incombé.

CHAPITRE III. TRAVAUX IMMOBILIERS

Améliorations

Décisions - L'assemblée générale des copropriétaires, statuant à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix, pourra, à la condition qu'elles soient conformes à la destination de l'immeuble telle que prévue au présent règlement de copropriété, décider toutes améliorations, telle que la transformation d'un ou de plusieurs éléments d'équipement existants, l'adjonction d'éléments nouveaux, l'aménagement de locaux affectés à l'usage commun ou la création de tels locaux. L'assemblée fixera alors, à la même majorité:

a) La répartition du coût des travaux et de la charge des indemnités prévues au paragraphe ci-après, en proportion des avantages qui résulteront des travaux envisagés pour chacun des copropriétaires, sauf à tenir compte de l'accord de certains d'entre eux pour supporter une part de dépenses plus élevée.

b) La répartition des dépenses de fonctionnement, d'entretien et de remplacement des parties communes ou des éléments d'équipement commun transformés ou créés.

Travaux entraînant accès aux parties privatives - Si les circonstances l'exigent et à condition que l'affectation, la consistance ou la jouissance des parties privatives comprises dans son lot n'en soient pas altérées de manière durable, aucun des copropriétaires ou de ses ayants droit ne peut faire obstacle à l'exécution, même à l'intérieur de ses parties privatives, des travaux régulièrement et expressément décidés par l'assemblée.

|

Les travaux entraînant un accès aux parties privatives devront toutefois être notifiés aux copropriétaires au moins huit jours avant le début de leur réalisation, sauf impératif de sécurité ou de conservation des biens.

Mais les copropriétaires qui subiraient un préjudice par suite de la réalisation desdits travaux, en raison, soit d'une diminution définitive de la valeur de leur lot, soit d'un trouble de jouissance grave, même s'il est temporaire, soit de dégradations, auront droit à une indemnité dont le montant, à la charge de l'ensemble des copropriétaires, sera réparti en proportion de la participation de chacun d'entre eux au coût des travaux dont s'agit.

Paiement des travaux - *La décision prise par l'assemblée générale en application de l'article "Améliorations" ci-dessus, obligera les copropriétaires à participer, dans les proportions fixées par cette décision, au paiement des travaux, à la charge des indemnités prévues au paragraphe qui précède, ainsi qu'aux dépenses de fonctionnement, d'administration, d'entretien et de remplacement des parties communes ou des éléments d'équipement transformés ou créés.*

La part du coût des travaux, des charges financières y afférentes, et des indemnités, incombant aux copropriétaires qui n'auront pas donné leur accord à la décision prise par l'assemblée générale d'exécuter les travaux pourra n'être payée que par annuités égales au dixième de cette part. Lorsque le syndicat n'aura pas contracté d'emprunt en vue de la réalisation desdits travaux, les charges financières dues par les copropriétaires payant par annuités seront égales au taux d'intérêt légal. Toutefois, les sommes visées ci-dessus deviendront immédiatement exigibles lors de la première mutation entre vifs du lot de l'intéressé, même si cette mutation est réalisée par voie d'apport en société.

La possibilité de règlement différé prévue ci-dessus n'est cependant pas applicable lorsqu'il s'agit de travaux imposés par le respect d'obligations légales ou réglementaires ou de travaux d'entretien ou de réparation.

Il est ici rappelé les dispositions de l'article 30, alinéa 4, de la loi n. 65-554 du 10 Juillet 1965, ainsi conçues :

"Lorsque l'assemblée générale refuse l'autorisation prévue à l'article 25-b, tout copropriétaire ou groupe de copropriétaires peut être autorisé par le Tribunal de grande instance à exécuter, aux conditions fixées par le tribunal, tous travaux d'amélioration visés à l'alinéa 1er ci-dessus ; le tribunal fixe en outre les conditions dans lesquelles les autres copropriétaires pourront utiliser les installations ainsi réalisées. Lorsqu'il est possible d'en réserver l'usage à ceux des copropriétaires qui les ont exécutés, les autres copropriétaires ne pourront être autorisés à les utiliser qu'en versant leur quote-part du coût de ces installations, évalué à la date où cette faculté est exercée".

Surélévation - Additions

Décision - *La surélévation ou la construction de bâtiments aux fins de créer de nouveaux locaux à usage privatif ne peut être réalisée par les soins du syndicat que si la décision en est prise à l'unanimité de ses membres.*

La décision d'aliéner aux mêmes fins le droit de surélever l'immeuble existant exige, outre la majorité des membres du syndicat représentant au moins

les deux tiers des voix, l'accord des copropriétaires de l'étage supérieur du bâtiment à surélever.

Préjudice - Les copropriétaires qui subiraient un préjudice par suite de l'exécution des travaux de surélévation en raison, soit d'une diminution définitive de la valeur de leur lot, soit d'un trouble de jouissance grave, même s'il est temporaire, soit de dégradations, ont droit à une indemnité à la charge de l'ensemble des copropriétaires et répartie selon la proportion initiale des droits de chacun dans les parties communes.

Reconstruction.

Destruction d'un élément d'équipement commun - En cas de destruction totale ou partielle d'un élément d'équipement commun, le syndicat des copropriétaires sera tenu de procéder à sa réfection ou à sa reconstruction.

Les copropriétaires qui participent à l'entretien de l'élément d'équipement sinistré seront tenus de contribuer dans les mêmes proportions, aux dépenses des travaux.

S'il est toutefois envisagé, après décision de l'assemblée générale, d'apporter des améliorations ou additions par rapport à l'état antérieur au sinistre, le coût des travaux s'y rapportant sera réparti selon les règles énoncées ci-dessus sous le paragraphe "Améliorations".

Destruction de l'immeuble - En cas de destruction totale ou partielle de l'immeuble, dans le délai de deux mois, l'assemblée générale des copropriétaires sera réunie pour décider de reconstruire ou de ne pas reconstruire les locaux sinistrés. Cette décision sera prise à la majorité des voix des copropriétaires.

Toutefois, si la destruction affecte moins de la moitié des lots de l'immeuble, la remise en état de ce dernier sera obligatoire si la majorité des copropriétaires sinistrés la demande.

S'il est décidé de procéder à la reconstruction de l'immeuble dans les conditions prévues ci-dessus, les indemnités d'assurances seront affectées par le syndicat au règlement des dépenses entraînées par les travaux.

Répartition des dépenses non couvertes par les indemnités d'assurances - Les dépenses de reconstruction ou de remise en état non couvertes par les indemnités d'assurances seront réparties entre les copropriétaires en fonction de la participation de chacun d'eux aux dépenses d'entretien des parties communes et éléments d'équipement à reconstruire ou à remettre en état.

Chaque copropriétaire, agissant individuellement et pour son propre compte, pourra néanmoins s'affranchir de l'obligation de participer à ces dépenses en cédant soit à un autre copropriétaire, soit à un tiers, l'intégralité de ses droits dans la copropriété et dans l'indemnité d'assurance, mais à la charge par l'acquéreur, subrogé purement et simplement dans les droits et obligations de son cédant, de se conformer à toutes les stipulations du présent règlement, et notamment celles du présent paragraphe, qui devront être expressément visées dans l'acte de cession.

Cas de non reconstruction - Si la reconstruction ou la remise en état n'est pas décidée, il sera procédé comme suit :

|

a) En cas de destruction totale, l'immeuble sinistré sera mis en vente aux enchères publiques selon les modalités arrêtées par l'assemblée générale. Les indemnités d'assurances et le produit de la cession seront répartis par le syndic entre tous les copropriétaires, au prorata de leur quote-part de propriété des parties communes.

b) En cas de destruction partielle, le syndicat rachètera les droits dans l'immeuble appartenant aux copropriétaires des lots non reconstitués. A défaut d'accord entre les parties, le prix de rachat sera déterminé par deux experts désignés, l'un par le syndicat, l'autre par les copropriétaires sinistrés. Les experts auront la faculté de s'adjoindre un troisième expert pour les départager. En cas de désaccord sur le choix du tiers expert, il sera nommé par le président du Tribunal de grande instance du lieu de situation de l'immeuble, sur simple ordonnance, à la requête de la partie la plus diligente.

Le prix de rachat sera payable un tiers comptant et le surplus par tiers d'année en année, avec intérêts au taux légal, payables en même temps que chaque fraction de capital.

D'autre part, les indemnités d'assurances seront réparties entre les copropriétaires qui auraient supporté la charge de la reconstruction si cette dernière avait été décidée.

CHAPITRE IV. MODIFICATION DES LOTS

Chaque copropriétaire pourra, sous sa responsabilité et dans la limite des lois et règlements, modifier la disposition intérieure des locaux lui appartenant, sous réserve cependant de ne pas nuire à la solidité de tout ou partie de l'immeuble ; il sera responsable de tous affaissements et dégradations qui se produiraient du fait de ces travaux.

Détachement d'éléments de lot - Division de 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. Ils auront la faculté de modifier en conséquence les quotes-parts de parties communes et des charges de toute nature afférentes aux locaux en question, à la condition que le total reste inchangé.

Toutefois, en cas d'aliénation séparée d'une ou plusieurs fractions d'un lot, la nouvelle répartition des charges entre ces fractions sera, par application, de l'article 11 de la loi du 10 juillet 1965, soumise à l'approbation de l'assemblée générale, statuant à la majorité prévue à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965 (majorité de droit commun).

Tout copropriétaire de plusieurs lots jouira de la faculté de modifier la composition de ces lots mais sous les mêmes conditions.

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.

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

De même en cas de réunion de plusieurs lots pour former un lot unique, l'acte modificatif attribuera à ce dernier un nouveau numéro.

|

Formalités - Dans l'intérêt commun des copropriétaires ou de leurs ayants cause, il est stipulé qu'au cas où l'état descriptif de division ou le règlement de copropriété viendraient à être modifiés, une copie authentique de l'acte modificatif rapportant la mention de publicité foncière devra être remise :

1°- Au syndic,

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

Tous les frais en conséquence seront à la charge du ou des copropriétaires ayant réalisé les modifications.

CHAPITRE V. MODIFICATION DU REGLEMENT - LITIGES

I - Modification du règlement de copropriété

Le présent règlement de copropriété pourra être modifié par l'assemblée générale dans la mesure où il concerne la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes et, ce, dans les conditions de majorité de l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965.

II - 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 des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de deux mois à compter de la notification desdites décisions qui leur est faite à la diligence du syndic.

En cas de modification, par l'assemblée générale, des bases de répartition des charges dans les cas où cette faculté lui est reconnue par la loi, le Tribunal de grande instance, saisi par un copropriétaire dans le délai précité d'une contestation relative à cette modification, pourra, si l'action est reconnue fondée, procéder à la nouvelle répartition. Il en est de même en ce qui concerne les répartitions votées en application du paragraphe ci-dessus intitulé "Améliorations".

CHAPITRE VI. INDIVISION – USUFRUIT

a) Indivision :

En cas d'indivision de la propriété d'un lot, tous les copropriétaires indivis seront solidairement responsables vis-à-vis du syndicat du paiement de toutes les charges afférentes audit lot.

Les indivisaires devront se faire représenter auprès du syndic et aux assemblées de 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.

|



b) Usufruit :

En cas de démembrement de la propriété d'un lot, les nus-propriétaires et les usufruitiers seront solidairement responsables vis-à-vis du syndicat du paiement des charges afférentes audit lot.

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-devant.

Jusqu'à cette désignation, l'usufruitier représentera valablement le nu-propriétaire, sauf en ce qui concerne les décisions visées à l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965.

c) Notification :

Pour la notification de la constitution d'un droit d'usufruit, de nue-propriété, d'usage ou d'habitation sur un lot, il sera fait application des dispositions ci-dessus prévues au paragraphe « Indivision » deuxième alinéa.

TOUTES LES AUTRES CLAUSES DU REGLEMENT DE COPROPRIETE DU 09 JUIN 1977 ET DE SES AVENANTS DES 04 DECEMBRE 1978 ET 24 JUIN 1980 RESTENT MAINTENUES.

LIVRE FONCIER

Le comparant consent et requiert au Livre Foncier de FEGERSHEIM, la publication de l'esquisse modificative du 29 septembre 2005 et du présent acte modificatif comportant mise en conformité du règlement de copropriété du 09 juin 1977 et de ses avenants sur tous feuillets qu'il appartiendra.

Mention des présentes est consentie partout où besoin sera.

Elles renoncent à la notification prescrite par l'article 49 du décret concernant la tenue du Livre foncier, contre remise d'un certificat d'inscription entre les mains du notaire soussigné.

SIGNIFICATION AU SYNDIC

Le syndic de l'immeuble étant comparant aux présentes, il dispense expressément le notaire soussigné d'effectuer la signification prévue par la loi, se tenant les présentes comme bien et valablement signifiées.

POUVOIRS

Les parties, agissant dans un intérêt commun donnent tous pouvoirs à tous clercs et employés de l'étude du notaire soussigné, avec faculté d'agir ensemble ou séparément à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires, rectificatifs ou modificatifs des présentes, pour mettre celles-ci en concordance avec les documents hypothécaires, cadastraux et avec ceux d'état civil.

FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires auxquels le présent acte et son exécution donnent ouverture sont à la charge du syndicat des copropriétaires.

|

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties élisent domicile à FEGERSHEIM, en l'étude du notaire soussigné.

DONT ACTE, rédigé sur soixante-trois (63) pages,

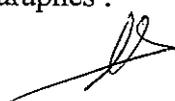
Fait et passé à FEGERSHEIM, au siège de l'office notarial,

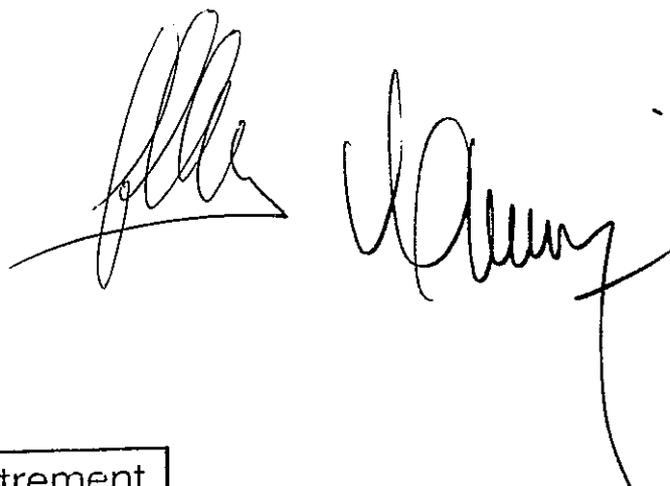
Après lecture donnée au comparant par Maître Samuel CAMISAN, sa signature a été recueillie par lui,

L'AN DEUX MILLE SIX, le vingt cinq septembre

et Maître Samuel CAMISAN a lui-même signé,

L'AN DEUX MILLE SIX, le vingt cinq septembre.

Les parties approuvent :	Paraphes :
- Renvois : ✓	
- Mots rayés nuls : ✓	
- Lettres rayées nulles : ✓	
- Chiffres rayés nuls : ✓	
- Lignes entières rayées nulles : ✓	
- Barres tirées dans les blancs : ✓	



Droit d'Enregistrement
sur État



Résidence " Les Bosquets "

Syndicat des Copropriétaires

Correspondant:

KAUFFMANN Guy

6, rue de la Chapelle

67640 FEGERSHEIM

Syndic : Francis SCHEER

Annexé à la minute d'un acte
reçu par M° Samuel CAMISAN
Notaire à Fegersheim, sous Rép.
N° 4154 le.....25 SEP. 2006.....

ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU 31 MARS 2003
SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES "RESIDENCE LES BOSQUETS"

PROCES VERBAL

L'an deux mille trois,

Le trente et un mars à dix neuf heures, les copropriétaires de la résidence "LES BOSQUETS" située rue de la Chapelle à FEGERSHEIM, se sont réunis en Assemblée Générale Ordinaire dans la salle "D" du Centre Sportif et Culturel située 17A rue du Général de Gaulle à FEGERSHEIM, sur convocation que leur a adressée le Président du conseil syndical et Syndic Francis SCHEER, afin de délibérer sur l'ordre du jour suivant :

ORDRE DU JOUR :

1. Nomination des Membres du Bureau (Président, Scrutateurs, Secrétaire).
2. Approbation des comptes de l'exercice 2002, de la situation financière et quitus au syndic.(majorité article 24)
3. Approbation du budget prévisionnel 2003, hors gros travaux.(Dépenses courantes)
4. Infos sur la réalisation des travaux décidés en A.G. du 11 mars 2002.
5. Infos sur les interventions non prévues mais nécessaire.
 - a. Engagement de travaux de remplacement de 2 VMC (N° 4A et 8A). Total des travaux 3.778,21 €
 - b. Proposition de contrat de maintenance pour l'ensemble des VMC de la copro : 1.046,50 €
 - c. Intervention de la Société ADAM au N°6 suite à la mini tempête.
6. Projet pour remplacement des portes d'entrée des 3 bâtiments.
 1. Devis Alplasto alu bronze : 17.982,47 € - 5% TTC
 2. Devis Lutz PVC blanc : 9.025,42 € TTC