

AFFAIRE : CREDIT INDUSTRIEL ET COMMERCIAL C/ Mr Mme
AZIMI

DIRE

L'an deux mille seize et le *vingt de mai*

Au Greffe du Juge de l'Exécution du Tribunal de Grande Instance de
PONTOISE et par-devant, Nous, Greffier ;

A comparu, Maître Paul BUISSON, BUISSON et ASSOCIES, Avocat
du CREDIT INDUSTRIEL ET COMMERCIAL, poursuivant la
présente vente ;

LEQUEL A DIT :

Que pour compléter le cahier des conditions de vente il donne ci-
après photocopie :

Pour l'ensemble immobilier **NEO GREEN** du règlement de
copropriété reçu le 16 novembre 2011 par Maître KERMIN, notaire à
LEVALLOIS PERRET.

Pour l'ensemble immobilier **CŒUR BOTANIA** du règlement de
copropriété reçu le 7 mars 2012 par Maître KERMIN, notaire à
LEVALLOIS PERRET

Et Maître Paul BUISSON, Avocat, a signé avec Nous, Greffier, sous
toutes réserves.

BUISSON & ASSOCIÉS
AVOCATS
29, Rue Pierre Butin
95300 PONTOISE
Tél. 01 34 20 15 82 - Fax 01 34 20 15 80
Toque 6

(pour l'établissement

BUREAU
DES
HYPOTHÈQUES

Salaires : 15,00 EUR

Droits : 125,00 EUR

EDDI/680

2012 D N° 3105
REPO

Date : 05/03/2012
Volume : N°

175

DROITS : Néant

CNE: 637

Salaires : Néant

Droits : Néant

431012/11
GK/JCG

L'AN DEUX MILLE ONZE
LE SEIZE NOVEMBRE

A LEVALLOIS-PERRET (Hauts-de-Seine), 11-11bis Place du Général
Leclerc,

Maître Guy KERMIN soussigné, Notaire Associé de la société dénommée « Guy
KERMIN, Antoine POURQUIÉ, Marc FRIEDRICH, Fabrice FRANÇOIS et Eric
GACHOD, Notaires Associés d'une Société Civile Professionnelle titulaire d'un Office
Notarial » dont le siège est à LEVALLOIS-PERRET, 11-11bis Place du Général Leclerc.
A reçu le présent acte contenant :

**ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION ET REGLEMENT DE
COPROPRIETE
D'UN ENSEMBLE IMMOBILIER SIS A VAUREAL (Val d'Oise)
ZAC DE VAUREAL
dénommé
"NEO GREEN - VOLUME 1"**

A LA REQUETE DE :

La Société dénommée **SNC KAUFMAN & BROAD PROMOTION 3**,
société en nom collectif au capital de 1.000,00 EUR, dont le siège est à
NEUILLY SUR SEINE CEDEX (92207) (FRANCE), 127 avenue Charles De
Gaulle, identifiée au SIREN sous le numéro 444266381 et immatriculée au
Registre du Commerce et des Sociétés de NANTERRE.

Représentée par :

Monsieur Alexis HUBERT, responsable de programmes, domicilié à
NEUILLY SUR SEINE (Hauts-de-Seine), 127 avenue Charles de Gaulle, en
vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par Monsieur Marc NAFILYAN aux
termes d'un acte sous seing privé en date à NEUILLY SUR SEINE du 10
Novembre 2011, dont l'original est demeuré annexé à un acte reçu ce jour par
le notaire soussigné contenant état descriptif de division volumétrique ci-après
visé.

Monsieur NAFILYAN agissant lui-même par délégation en date du 18 Décembre de Monsieur Patrick ZAMO, président des sociétés dénommées **"KAUFMAN & BROAD DEVELOPPEMENT SAS"**, Société par Actions Simplifiées au capital de 152.449,02 EUR, dont le siège est à NEUILLY SUR SEINE CEDEX (92207) (FRANCE), 127 avenue Charles De Gaulle, identifiée au SIREN sous le numéro 340 708 858 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTERRE et **"KAUFMAN & BROAD HOMES"**, Société par Actions Simplifiées au capital de 2.247.403,41 EUR, dont le siège est à NEUILLY SUR SEINE CEDEX (92207) (FRANCE), 127 avenue Charles De Gaulle, identifiée au SIREN sous le numéro 379 445 679 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTERRE. suivant acte sous seings privés en date à NEUILLY SUR SEINE du 18 décembre 2009, dont une copie est demeurée ci-annexée aux présentes après mention.

Monsieur ZAMO, agissant en sa qualité de Président des sociétés sus-dénommée **"KAUFMAN & BROAD DEVELOPPEMENT SAS"** et **"KAUFMAN & BROAD HOMES"**.

Fonctions auxquelles il a été nommé et qu'il a acceptées, par délibérations des sociétés **"KAUFMAN & BROAD DEVELOPPEMENT SAS"** et **"KAUFMAN & BROAD HOMES"**, toutes deux en date du 18 décembre 2009.

Lesdites sociétés **"KAUFMAN & BROAD DEVELOPPEMENT SAS"** et **"KAUFMAN & BROAD HOMES"**, agissant elles-même en qualité de co-gérantes de la SNC **KAUFMAN & BROAD PROMOTION 3**, fonctions auxquelles elles ont été nommées aux termes d'une délibération des associés de ladite société en date du 12 novembre 2002, et ayant tous pouvoirs à vertu des statuts de l'effet des présentes, tant en vertu de la loi qu'en ladite société.

Dénommée sous le vocable "REQUERANT" dans la suite du présent acte.

Préalablement aux présentes, le REQUERANT expose ce qui suit :

EXPOSE

A). Sur la ZAC DE VAUREAL

1 – A l'effet d'aménager et d'équiper les terrains destinés principalement à l'habitat et aux équipements publics et privés, une zone d'aménagement concerté dite ZAC DE VAUREAL a été créée sur une partie du territoire de la Commune de VAUREAL à l'initiative de l'ETABLISSEMENT PUBLIC D'AMENAGEMENT DE LA VILLE NOUVELLE DE CERGY PONTOISE, dont le siège est à CERGY (Val d'Oise) rue de la Gare, par arrêté du Ministère de l'Urbanisme et du Logement du 16 juillet 1984.

L'arrêté de création a fait l'objet de l'ensemble des publicités prescrites et n'a fait l'objet d'aucun recours ni retrait.

Observation étant ici faite que l'aménagement de la Zone est toujours en cours; ladite ZAC n'ayant fait l'objet d'aucune décision de suppression ou de modification.

2 - La création de cette ZAC avait été précédée d'une déclaration d'utilité publique prononcée par Monsieur le Préfet du Val d'Oise du 11 août 1972 et dont la validité avait été prorogée pour cinq années par arrêté de Monsieur le Préfet du Val d'Oise du 11 août 1977.

Cette déclaration d'utilité publique n'a fait l'objet d'aucun recours, ainsi déclaré et garanti par le **REQUERANT**.

Observation étant ici faite que cette déclaration d'utilité publique n'a pas fait l'objet d'une nouvelle prorogation et que les acquisitions réalisées par l'Aménageur initial de la ZAC l'ont été sous l'empire de cette déclaration d'utilité publique.

3 - Le plan d'aménagement de la zone de VAUREAL et son règlement, établis par ledit ETABLISSEMENT PUBLIC ainsi que le programme des équipements publics, ont été approuvés suivant arrêté de Monsieur le Préfet du Val d'Oise en date du 2 avril 1985.

Ledit plan d'aménagement de zone a fait l'objet d'un arrêté modificatif rendu par Monsieur le Préfet du Val d'Oise, le 21 août 1987.

Cette décision d'approbation du dossier de réalisation de la ZAC et de son modificatif a fait l'objet de l'ensemble des publicités prescrites et n'a fait l'objet d'aucun recours ni retrait.

Par suite de l'adoption d'un PLU (objet du chiffre 5 ci-après), le document d'urbanisme de référence dans l'emprise de la ZAC n'est plus le Plan d'Aménagement de la Zone mais le Plan Local d'Urbanisme.

4 - Par arrêté de Monsieur le Préfet du Val d'Oise du 30 décembre 2002, l'initiative de la ZAC de VAUREAL ainsi que l'aménagement et l'équipement de cette zone ont été transférés au SYNDICAT D'AGGLOMERATION NOUVELLE DE CERGY PONTOISE devenu la COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE CERGY PONTOISE.

La SEMAVO, dans le cadre d'une convention publique d'aménagement passée par la COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE CERGY PONTOISE notifiée le 19 Mai 2004 et approuvée par ladite COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE CERGY PONTOISE suivant délibération du Conseil Communautaire du 30 Mars 2004, a reçu la mission d'aménager et d'équiper lesdits terrains puis de les revendre aux utilisateurs.

Cette convention publique d'aménagement a fait l'objet de trois avenants :

- Le 1^{er} en date du 14 Février 2008 notifié le 14 Février 2008, concernant plus spécialement le lot D du secteur de la Croix Lieu pour lequel le périmètre a été étendu sur une surface de 342 m² sur le Boulevard de l'Oise.
- Le 2^{ème} en date des 4 Septembre et 1^{er} Octobre 2008 notifié le 17 Avril 2009, concernant plus spécialement une extension du périmètre sur un ilot complémentaire d'environ 15.000 m² situé entre l'Avenue Gavroche et l'Avenue de la Paix à l'Est du rond point de la Croix-Lieu.

- 4
- Le 3^{ème} en date des 26 Avril et 27 Avril 2010 notifié à la SEMAVO le 30 Avril 2010, concernant plus spécialement le L.C.R. (délibération du Conseil de la Communauté en date du 16 Février 2010 transmise à la sous-préfecture de PONTOISE, le 10 Mars 2010, ayant approuvé la modification du programme des équipements publics de la ZAC de Vauréal tenant compte des équipements publics de superstructures réalisés et intégrant la réalisation d'un local communal au titre de la reconstitution du local LCR démoli pour les besoins de l'opération).

Une copie de ces trois avenants ainsi que de la délibération et son annexe intitulée « ZAC DE VAUREAL – Modification du Programme des Equipements Publics » est demeurée ci-jointe et annexée après mention à un acte reçu par Maître HUCHET, notaire à CERGY, le 15 novembre 2011.

5 – Pour permettre notamment la réalisation du programme de la ZAC de VAUREAL, le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de VAUREAL a été approuvé par délibération du Conseil Municipal du 12 mai 2004 et transmis à la Sous Préfecture du Val d'Oise le 3 juin 2004.
Lequel PLU a fait l'objet de modifications et révision simplifiée approuvées le 21 Juin 2006, deuxième modification approuvée le 26 Septembre 2007.

Cette décision d'approbation du PLU a fait l'objet de l'ensemble des publicités prescrites et n'a fait l'objet d'aucun recours ni retrait.

6 – Afin de permettre à la SEMAVO de remplir sa mission, la Commune de VAUREAL lui a cédé les terrains nécessaires, dont celui présentement vendu, aux termes d'un acte reçu par Maître René HUCHET, Notaire à CERGY, le 20 Octobre 2011 en cours de publication au premier bureau des hypothèques de CERGY-PONTOISE.

Dans cet acte de vente, il a été inséré un paragraphe « DESAFFECTATION ET DECLASSEMENT PREALABLE » ci-après littéralement rapporté :

« DESAFFECTATION ET DECLASSEMENT PREALABLE »

*« Aux termes de deux délibérations du conseil municipal en date, savoir :
« . la première du 29 juin 2011 transmise en sous-préfecture le 30 Juin 2011,
« . la seconde du 28 Septembre 2011 transmise en sous-préfecture le 3 Octobre 2011,
« Le BIEN présentement vendu a été désaffecté et déclassé comme n'étant
« plus affecté matériellement à l'usage du public ou à un service public, par suite il ne « dépend plus du domaine public.
« Une copie de ces délibérations est demeurée ci-jointe et annexée après
« mention.*

« Aux termes d'un procès-verbal dressé par Maître Catherine PATTE, Huissier « de Justice à CERGY, le 21 Septembre 2011, il a été constaté la désaffectation du « BIEN présentement vendu.

« Une copie de ce procès-verbal est demeurée ci-jointe et annexée après « mention.

« Le VENDEUR déclare que le BIEN est toujours désaffecté à ce jour. »

2 - La création de cette ZAC avait été précédée d'une déclaration d'utilité publique prononcée par Monsieur le Préfet du Val d'Oise du 11 août 1972 et dont la validité avait été prorogée pour cinq années par arrêté de Monsieur le Préfet du Val d'Oise du 11 août 1977.

Cette déclaration d'utilité publique n'a fait l'objet d'aucun recours, ainsi déclaré et garanti par le **REQUERANT**.

Observation étant ici faite que cette déclaration d'utilité publique n'a pas fait l'objet d'une nouvelle prorogation et que les acquisitions réalisées par l'Aménageur initial de la ZAC l'ont été sous l'empire de cette déclaration d'utilité publique.

3 - Le plan d'aménagement de la zone de VAUREAL et son règlement, établis par ledit **ETABLISSEMENT PUBLIC** ainsi que le programme des équipements publics, ont été approuvés suivant arrêté de Monsieur le Préfet du Val d'Oise en date du 2 avril 1985.

Ledit plan d'aménagement de zone a fait l'objet d'un arrêté modificatif rendu par Monsieur le Préfet du Val d'Oise, le 21 août 1987.

Cette décision d'approbation du dossier de réalisation de la ZAC et de son modificatif a fait l'objet de l'ensemble des publicités prescrites et n'a fait l'objet d'aucun recours ni retrait.

Par suite de l'adoption d'un PLU (objet du chiffre 5 ci-après), le document d'urbanisme de référence dans l'emprise de la ZAC n'est plus le Plan d'Aménagement de la Zone mais le Plan Local d'Urbanisme.

4 - Par arrêté de Monsieur le Préfet du Val d'Oise du 30 décembre 2002, l'initiative de la ZAC de VAUREAL ainsi que l'aménagement et l'équipement de cette zone ont été transférés au **SYNDICAT D'AGGLOMERATION NOUVELLE DE CERGY PONTOISE** devenu la **COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE CERGY PONTOISE**.

La SEMAVO, dans le cadre d'une convention publique d'aménagement passée par la **COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE CERGY PONTOISE** notifiée le 19 Mai 2004 et approuvée par ladite **COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE CERGY PONTOISE** suivant délibération du Conseil Communautaire du 30 Mars 2004, a reçu la mission d'aménager et d'équiper lesdits terrains puis de les revendre aux utilisateurs.

Cette convention publique d'aménagement a fait l'objet de trois avenants :

- Le 1^{er} en date du 14 Février 2008 notifié le 14 Février 2008, concernant plus spécialement le lot D du secteur de la Croix Lieu pour lequel le périmètre a été étendu sur une surface de 342 m² sur le Boulevard de l'Oise.
- Le 2^{ème} en date des 4 Septembre et 1^{er} Octobre 2008 notifié le 17 Avril 2009, concernant plus spécialement une extension du périmètre sur un îlot complémentaire d'environ 15.000 m² situé entre l'Avenue Gavroche et l'Avenue de la Paix à l'Est du rond point de la Croix-Lieu.

- Le 3^{ème} en date des 26 Avril et 27 Avril 2010 notifié à la SEMAVO le 30 Avril 2010, concernant plus spécialement le L.C.R. (délibération du Conseil de la Communauté en date du 16 Février 2010 transmise à la sous-préfecture de PONTOISE, le 10 Mars 2010, ayant approuvé la modification du programme des équipements publics de la ZAC de Vauréal tenant compte des équipements publics de superstructures réalisés et intégrant la réalisation d'un local communal au titre de la reconstitution du local LCR démoli pour les besoins de l'opération).

Une copie de ces trois avenants ainsi que de la délibération et son annexe intitulée « ZAC DE VAUREAL – Modification du Programme des Equipements Publics » est demeurée ci-jointe et annexée après mention à un acte reçu par Maître HUCHET, notaire à CERGY, le 15 novembre 2011.

5 – Pour permettre notamment la réalisation du programme de la ZAC de VAUREAL, le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de VAUREAL a été approuvé par délibération du Conseil Municipal du 12 mai 2004 et transmis à la Sous Préfecture du Val d'Oise le 3 juin 2004.

Lequel PLU a fait l'objet de modifications et révision simplifiée approuvées le 21 Juin 2006, deuxième modification approuvée le 26 Septembre 2007.

Cette décision d'approbation du PLU a fait l'objet de l'ensemble des publicités prescrites et n'a fait l'objet d'aucun recours ni retrait.

6 – Afin de permettre à la SEMAVO de remplir sa mission, la Commune de VAUREAL lui a cédé les terrains nécessaires, dont celui présentement vendu, aux termes d'un acte reçu par Maître René HUCHET, Notaire à CERGY, le 20 Octobre 2011 en cours de publication au premier bureau des hypothèques de CERGY-PONTOISE.

Dans cet acte de vente, il a été inséré un paragraphe « DESAFFECTATION ET DECLASSEMENT PREALABLE » ci-après littéralement rapporté :

« DESAFFECTATION ET DECLASSEMENT PREALABLE »

« Aux termes de deux délibérations du conseil municipal en date, savoir :
« . la première du 29 juin 2011 transmise en sous-préfecture le 30 Juin 2011,
« . la seconde du 28 Septembre 2011 transmise en sous-préfecture le 3
« Octobre 2011,
« Le BIEN présentement vendu a été désaffecté et déclassé comme n'étant
« plus affecté matériellement à l'usage du public ou à un service public, par
suite il ne « dépend plus du domaine public.
« Une copie de ces délibérations est demeurée ci-jointe et annexée après
« mention.

« Aux termes d'un procès-verbal dressé par Maître Catherine PATTE, Huissier « de
Justice à CERGY, le 21 Septembre 2011, il a été constaté la désaffectation du « BIEN
présentement vendu.
« Une copie de ce procès-verbal est demeurée ci-jointe et annexée après « mention.

« Le VENDEUR déclare que le BIEN est toujours désaffecté à ce jour. »

5

7 – Aux termes d'un acte sous signatures privées en date du 21 Décembre 2010, la SEMAVO a promis de vendre à la Société KAUFMAN AND BROAD HOMES et à la Société BOWFONDS MARIGNAN IMMOBILIER SAS qui ont accepté solidairement :

Dans un terrain d'assiette sis à VAUREAL – ZAC de VAUREAL « La Croix Lieu », d'une surface totale approximative de 14.153 m² divisé en quatre (4) lots de construction, savoir :

. Phase 1 : Lot R pour 5.517 m² environ

. Phase 2 : Lot S pour 2.586 m² environ

Lot U pour 1.986 m² environ.

Lot T pour 1.719 m² environ

Et le surplus correspondant aux futurs espaces publics.

Observation étant ici faite que le lot T a été indiqué à tort et par erreur dans l'avant-contrat mais ne faisait pas partie de la promesse de vente sus-énoncée.

8 – Le 11 Août 2011, Monsieur le Maire de la Commune de VAUREAL a délivré à la Société SNC MARIGNAN RESIDENCES et à la Société KAUFMAN AND BROAD HOMES un permis de construire n° 095637 11U0013 pour leur permettre la construction d'un ensemble immobilier d'une surface hors œuvre nette de :

. nettes habitation : 13.932 m²

. nettes bureaux : 856 m²

. nettes commerces : 1.240 m²

. nettes totales : 16.028 m².

Ce permis de construire a été :

- Transmis en préfecture dès le 12 août 2011
- Affiché en Mairie dès le 12 août 2011
- Fait l'objet de quatre procès-verbaux de constat d'affichage sur le terrain établis par Maître Catherine ROBERT, Huissier de Justice à CERGY-PONTOISE (95) respectivement les 16 août, 7 Septembre, 17 Octobre 2011 et 8 Novembre 2011.
- N'a fait l'objet d'aucun recours ni d'aucun retrait, ainsi qu'il résulte d'une attestation délivrée par Monsieur le Maire de VAUREAL, le 14 novembre 2011

Une copie des documents sus-analysés est demeurée ci-annexée à un acte reçu par Maître HUCHET notaire à CERGY le 15 novembre 2011.

Observation étant ici faite que ce permis délivré conformément aux dispositions de l'article R 431-24 du Code de l'Urbanisme autorise la division dudit terrain en quatre lots ainsi qu'il est dit ci-dessus.

9 - Par convention signée entre elles le 27 octobre 2011 :

1° - la Société KAUFMAN AND BROAD HOMES a déclaré se substituer la SNC KAUFMAN & BROAD PROMOTION 3 dans le bénéfice de l'avant-contrat énoncé ci-dessus.

2° - la Société BOUWFONDS MARIGNAN IMMOBILIER SAS a déclaré se substituer la SNC MARIGNAN RESIDENCES dans le bénéfice du compromis énoncé ci-dessus.

Ces substitutions ont été expressément acceptées par la SEMAVO aux termes de l'acte ci-après visé.

Une copie de ce document est demeurée jointe et annexée à un acte reçu par Maître HUCHET, notaire à CERGY, le 15 novembre 2011.

10 - Aux termes de cette convention et d'un courrier commun adressé à la SEMAVO le 8 novembre 2011, la Société MARIGNAN RESIDENCES et la Société SNC KAUFMAN & BROAD PROMOTION 3 ont décidé, en commun accord avec la SEMAVO, d'acquérir de manière indépendante une partie du terrain d'assiette total de l'opération :

- pour la SNC KAUFMAN & BROAD PROMOTION 3 d'acquérir un terrain de 3.466 m² auquel se trouve affectée une SHON globale de 7.204 m² se répartissant en 6.348 m² pour l'habitation et 856 m² pour les bureaux.
Ce terrain constitue le lot 3 de la division des îlots R et S ;

- pour la société MARIGNAN RESIDENCES un terrain de 5.148 m² auquel se trouve affectée une SHON globale de 8.824 m² se répartissant en 7.584 m² pour l'habitation et 1.240 m² pour les commerces.
Ce terrain constitue les lots 1,2 et 4 de la division des îlots R et S.

Cette répartition a fait l'objet de la convention sous seing privé en date du 27 octobre 2011, sus-visée, aux termes de laquelle les parties sont convenues de la répartition du prix de vente et de la prise en charge par chacune des engagements pris aux termes du présent acte.

Cette répartition a été portée à la connaissance de la SEMAVO suivant courrier recommandé avec avis de réception en date du 8 novembre 2011 co-signé par les Sociétés SNC MARIGNAN RESIDENCES et SNC KAUFMAN & BROAD PROMOTION 3.

Il a été également précisé aux termes de la convention sus-énoncée, que les Sociétés SNC KAUFMAN & BROAD PROMOTION 3 et SNC MARIGNAN RESIDENCES ont déposé en Mairie de VAUREAL, le 26 octobre 2011 une demande de transfert de permis de construire chacune en ce qui la concerne sur les parties de terrain qui lui ont été attribuées .

Aux termes de l'acte reçu par Maître HUCHET ce jour, les SNC KAUFMAN & BROAD PROMOTION 3 et SNC MARIGNAN RESIDENCES ont déclaré faire leur affaire personnelle de la délivrance à chacune de l'arrêté de transfert partiel la concernant et de ses suites, notamment de la purge des délais de recours et de retrait à l'encontre de ceux-ci.

7

11 - Suivant arrêté délivré par Monsieur le Maire de VAUREAL sous le numéro PC PC 095637 11U0013T02, le 14 novembre 2011, il a été procédé au **transfert partiel du permis de construire** au profit du REQUERANT, en ce qu'il concerne les biens objets des présentes.

Les délais de recours et de retrait relatifs à cette autorisation ne sont à ce jour pas expirés ainsi déclaré par le REQUERANT.

B) EFFET RELATIF

Suivant acte reçu par Maître René HUCHET, Notaire à CERGY, le 15 novembre 2011 en cours de publication au premier bureau des hypothèques de CERGY-PONTOISE, la SNC KAUFMAN & BROAD PROMOTION 3 a acquis de la SOCIETE D'ECONOMIE MIXTE DEPARTEMENTALE POUR L'AMENAGEMENT DU VAL D'OISE par abréviation "SEMAVO", un terrain à bâtir constituant le lot 3 issu de la division des flots R et S d'une contenance de 3.466 m², situé à VAUREAL (VAL-D'OISE) 95490 Avenue Gavroche et Rue de la Paix, ZAC de VAUREAL "La Croix Lieu" Cadastre :

- Section EV, numéro 747, lieudit Les Terres Noires, pour une contenance de cinq ares quinze centiares (00ha 05a 15ca).
- Section EV, numéro 763, lieudit Les Douze Arpents, pour une contenance de vingt neuf ares cinquante et un centiares (00ha 29a 51ca).

Observation étant ici faite que lesdites parcelles ont fait l'objet d'une division cadastrale en vertu d'un document d'arpentage établi par le Cabinet PICOT & MERLINI, Géomètres à EAUBONNE sous le numéro 1035 W en date du 26 septembre 2011 en cours de publication au 1er bureau des hypothèques de CERGY-PONTOISE, repris dans un plan de division daté du 20 octobre 2011 et d'un plan de bornage dressé par ledit géomètre-expert le 2 novembre 2011.

C). SUR LA RAISON DU CHOIX DU REGIME DES ENSEMBLES IMMOBILIERS COMPLEXES ET D'UNE DIVISION VOLUMETRIQUE

1. Choix du régime des ensembles immobiliers complexes

Sur les terrains ci-dessus désignés, le REQUERANT, ci-dessus dénommé, se propose de vendre en l'état futur d'achèvement conformément aux dispositions de l'article 1601.3 du Code Civil un ensemble immobilier qu'il a décidé de nommer « NEO GREEN » devant comprendre à son achèvement :

- Une partie à usage de logements et d'emplacements de stationnement en accession à la propriété (volume 1) et leurs annexes,
- Une partie à usage de bureaux (volume 2), devant être cédée au Conseil Général du Val d'Oise et leurs annexes,

L'hétérogénéité de l'affectation future des parties de l'ensemble immobilier, leur indépendance technique et fonctionnelle, tout en étant imbriquées, ont permis au REQUERANT de prendre le parti de ne pas soumettre l'ensemble immobilier au régime de la copropriété, tel qu'il résulte de la loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965 mais au régime des ensembles immobiliers complexes et ainsi, de diviser l'ensemble immobilier, en différents volumes ne comprenant aucune quote-part indivise de parties communes mais seulement liés entre eux par des relations de servitudes et comportant chacun des droits fonciers tirés du sol et à l'intérieur desquels s'intégreront, les constructions et les ouvrages à édifier.

2. Actes du programme dénommé « NEO GREEN » à ériger par le REQUERANT

A l'effet de procéder à la vente en état futur d'achèvement par lot de copropriété et/ou volumes de l'ensemble immobilier qu'elle a commercialisé sous la dénomination « NEO GREEN », la **SNC KAUFMAN & BROAD PROMOTION 3** a requis le notaire soussigné, suivant acte reçu par lui ce jour d'établir, en considération de ce qui a été dit ci-dessus, et aux termes d'un même acte :

- l'état descriptif de division volumétrique de l'ensemble immobilier « NEO GREEN », divisé en deux volumes numérotés 1 à 2, savoir :
 Volume UN (1) objet des présentes à usage d'habitations et de parkings (sous-sol, entresol, Rez-de-chaussée et étages supérieurs)
 Volume DEUX (2) à usage de bureaux, (Sous-sol et Rez-de-chaussée du volume UN (1)).

Une copie authentique de l'acte contenant état descriptif de division volumétrique est actuellement en cours de publication au 1^{er} bureau des hypothèques de CERGY PONTOISE avant ou au plus tard en même temps que les présentes.

D). SUR LA POSSIBILITE D'ETENDRE AUTOMATIQUEMENT L'ASSIETTE DE LA COPROPRIETE DEPENDANT DES PRESENTES AU VOLUME DEUX (2) SUS-VISE

I. - Le REQUERANT précise que le choix de ne pas soumettre l'ensemble immobilier au régime de la copropriété, tel qu'il résulte de la loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965 mais au régime des ensembles immobiliers complexes a notamment été motivé par le fait qu'il est envisagé de vendre et de louer le volume DEUX (2) de l'état descriptif de division volumétrique au Conseil Général du Val d'Oise à l'effet de lui conférer une autonomie de gestion de biens qui bénéficieront en outre d'une indépendance technique et fonctionnelle propre et leurs relations ne seront gérées que par des liens de servitudes le cas échéant ci-après rappelées.

II.- LE REQUERANT rappelle qu'à ce jour les conditions de la vente en état futur d'achèvement du volume deux (2) destiné à être occupé par le Conseil Général du Val d'Oise - et notamment le prix au vu d'un avis délivré par "France Domaine" en considération de cette situation- ne sont pas encore définitivement arrêtées.

III.- Cependant le REQUERANT rappelle qu'au regard de la situation économique et fiscale actuelle il ne peut surseoir aux signatures des actes de vente relatifs aux biens et droits immobiliers à usage d'habitation dépendant de l'ensemble immobilier qu'il érige et a donc pris le parti dès aujourd'hui d'établir les actes organiques de son programme immobilier "NEO GREEN" en considérant l'hétérogénéité actuelle dudit ensemble immobilier, telle qu'elle résulte non seulement des autorisations administratives, sus-visées, mais aussi de l'affectation future des parties de l'ensemble immobilier.

IV.- Le REQUERANT, ne pouvant omettre la possibilité que le Conseil Général du Val d'Oise n'occupe pas en définitive le volume DEUX (2), déclare se réserver d'ores et déjà et sous réserve de l'obtention des autorisations administratives nécessaires et de l'établissements des actes modificatifs, rectificatifs et/ou complémentaires qui s'imposeraient, la faculté d'étendre le présent règlement de copropriété automatiquement aux biens immobiliers dépendant du volume DEUX (2) .

A cet effet, il sera prévu dans les actes d'acquisition des lots ci-après désignés que l'Acquéreur :

- acceptera et autorisera cette extension automatique de l'assiette de la copropriété à défaut de réalisation de la vente et de la location du volume deux (2) au Conseil Général du Val d'Oise avant l'achèvement de l'immeuble et pour autant que cette extension intervienne avant cet achèvement .
- donnera tout pouvoir à la **SNC KAUFMAN & BROAD PROMOTION 3** à l'effet de :
 - . signer tout acte complémentaire au règlement de copropriété et aux ventes en état futur d'achèvement qui s'imposerait,
 - . consentir toute cession de parties communes aux charges et conditions que la **SNC KAUFMAN & BROAD PROMOTION 3** jugera opportune,

Le tout afin d'intégrer le volume DEUX (2) à l'assiette de la copropriété.

Le REQUERANT précise que cette extension n'emporterait aucune modification de la consistance matérielle des locaux désignés dans les lots créés aux termes du présent acte, mais une simple modification de leur valeur relative.

L'extension de l'assiette de la copropriété entraînerait alors la modification du dénominateur des parties communes générales. Les tantièmes des parties communes générales seraient alors exprimés 11.043^{ème}

Le notaire soussigné attire l'attention du requérant sur l'opportunité et la nécessité, dans ce cas d'extension automatique de la "copropriété" d'établir un acte rectificatif au présent règlement de copropriété.

E). Autorisations administratives / Urbanisme :

1 - Autorisations administratives :

Le REQUERANT a obtenu à ce jour les autorisations administratives sus-visées aux points 8 et 11 du paragraphe "A" du présent exposé.

2 - URBANISME

En raison du caractère opérationnel qui affecte la zone d'aménagement concerté de VAUREAL dans laquelle se trouvent situés les biens objets des présentes, il résulte des pièces d'urbanisme délivrées par l'autorité compétente, savoir :

I - Certificat d'urbanisme n° CU 095 637 11 U 0033 délivré le 22 Août 2011.

Terrain :

Adresse du terrain : La Croix Lieu – 95490 VAUREAL

Cadastre : EV 515-516-517-518 et EX 860

Terrain de la demande :

Superficie du terrain de la demande : 26.019 m²

Objet de la demande du certificat d'urbanisme :

Demande en vue de connaître les dispositions d'urbanisme applicables au terrain.

Droit de préemption urbain :

Le terrain est soumis au droit de préemption urbain simple au profit de LA COMMUNE DE VAUREAL institué le 27/02/1988 renouvelé et approuvé le 12/05/2004

Nature des dispositions d'urbanisme applicables au terrain :

- Plan Local d'Urbanisme approuvé le 12 Mai 2004, modifié et révisé (révision simplifiée) les 21 Juin 2006, modifié (2^{ème} révision) le 26 Septembre 2007.

- zone Ufa – Coefficient d'Occupation des Sols : aucun.

Terrain de la demande : 26.019 m²

II – Note Communale de Renseignements d'Urbanisme délivrée le 29 Août 2011.

VOIRIE

Communale (avenue Gavroche)

Départementale (avenue de la Paix)

ALIGNEMENT

Conservé

A solliciter auprès du Conseil Général du Val d'Oise (3 Chaussée Jules César – 95310 ST OUEN L'AUMONE) pour l'avenue de la Paix.

URBANISME DU TERRAIN

ZAC de Vauréal approuvée le 02/05/85 et modifiée les 21/08/87 , 30/12/02 et 29/06/84

ZONAGE – PLU

Ufa

COS MAXIMUM : Néant

II – Arrêté de voirie portant alignement délivré le 8 Septembre 2011.

III – Note sur les dispositions applicables à la zone « UF »

Certificats de carrière

Un certificat de carrière demeuré ci-annexé a été délivré par l'autorité compétente, le 16 Août 2011. Il résulte de cette note que la section cadastrale EV de la commune de VAUREAL n'est pas connue comme étant affectée par des travaux souterrains abandonnés.

F) . Diagnostic environnemental :

- Rappel législatif

Il est rappelé les dispositions de l'article L514-20 du Code de l'environnement:

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

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

A défaut, l'acheteur a le choix de poursuivre la résolution de la vente ou de se faire restituer une partie du prix ; il peut aussi demander la remise en état du site aux frais du vendeur, lorsque le coût de cette remise en état ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente. »

- Déclarations du REQUERANT

Le REQUERANT déclare qu'un diagnostic environnemental a été établi par la société dénommée "GEOLIA", 3 rue des Clotais 91160 CHAMPLAN, datée du 2 mai 2011, intitulée "diagnostic environnemental préliminaire", référencée G110152, duquel il résulte ce qui suit littéralement rapporté par extrait :

6. CONCLUSION ET PRECONISATIONS

7.1. Synthèse de l'étude

Dans le cadre de la construction de logements collectifs de type R+4, avec des commerces en rez-de-chaussée et un niveau de sous-sol, au croisement de l'avenue de la Paix et de l'avenue Gavroche à VAUREAL (95), BOUWFONDS MARIGNAN IMMOBILIER a missionné GEOLIA pour la réalisation d'une caractérisation environnementale des sols.

L'étude historique et documentaire n'a pas mis en évidence la présence de sources potentielles de pollution au droit de la zone d'étude.

Par ailleurs, l'étude environnementale a mis en évidence les points suivants :

- d'un point de vue géologique, les premières couches rencontrées au droit du site, sont moyennement vulnérables à une pollution du site de par leur nature,
- d'un point de vue hydrogéologique, il est susceptible d'y avoir un aquifère vulnérable mais non sensible au droit du terrain,
- le réseau hydrographique n'est pas considéré comme vulnérable vis-à-vis d'une pollution des eaux de ruissellement provenant du site,
- le site n'appartient pas à une zone naturelle ou site inscrit.

Afin de contrôler la qualité des sols, une campagne d'investigations comprenant quatre sondages, descendus entre 2 m et 4 m, a été réalisée.

Les sondages ont mis en évidence la présence de remblais ou terrains remaniés limoneux, limono-sableux ou sableux pouvant contenir des débris de briques et quelques mâchefers épars sur des profondeurs variables allant de 1 à 3 m. Au-delà, des marnes ont été rencontrées ou des sables fins.

Les analyses ont mis en évidence uniquement des traces de polluant dans les remblais en un point sur 0,5 m d'épaisseur. Les autres analyses n'ont pas mis en évidence d'impact significatif au droit du site.

7.2. Estimation des risques

L'objectif est de caractériser le risque associé à l'usage du site et le cas échéant de donner les recommandations pour la poursuite du projet.

"...

7.3. Gestion des terres

7.3.1. Evacuation des terres

A la vue des sondages et des analyses réalisés et sur la base des guides et textes en vigueur, l'ensemble des terres du site pourront être évacuées vers des Installations de Stockage de Déchets Inertes (ISDI).

Nous rappelons qu'il est toujours possible, lors de terrassements, de rencontrer des sources potentiellement polluantes ou des terrains impactés nécessitant des adaptations. Le cas échéant, il conviendra de nous consulter.

7.3.2. Réutilisation des terres

Les remblais ou terrains remaniés ne sont pas considérés comme des terres banalisables et ils devront faire l'objet d'une évacuation vers une filière adaptée.

Les marnes et les sables en place pourront, sous réserve d'un contrôle par un Maître d'Œuvre spécialisé (qui pourra procéder ou faire procéder à tout contrôle, analyse et adaptation le cas échéant), être réutilisés comme matériaux banalisables.

7.4. Recommandations pour la suite du projet

Sur la base de nos recherches, ce site ne présentera pas de risques résiduels.

Le principe de l'évaluation des risques repose sur les 3 éléments suivants : source – transfert – cible.

De par le terrassement des sols sur environ 3 mètres de profondeur (création d'un niveau de sous-sol) au droit de l'impact rencontré en mercure dans les remblais, ce terrain ne présentera donc plus de risques pour les futurs occupants.

"...

G). Etudes Géotechniques :

Il résulte d'une étude géotechnique établie par la société dénommée "GEOexperts", 11 rue Albert Einstein 77420 CHAMPS SUR MARNE, datée des 25 mars et 16 mai 2011, intitulée "Elaboration du rapport G12" ce qui suit littéralement rapporté :

"...

Chapitre 4 : RECOMMANDATIONS ET ALEAS

1/ RECOMMANDATIONS GENERALES

- Avec la démolition des infrastructures existantes, droit du projet, il faudra veiller à l'absence d'anciennes structures enterrées et/ou infrastructures avant la réalisation des nouvelles fondations du projet.
- Afin de minimiser les aléas liés à l'eau (venues d'eau éventuelles), il serait souhaitable de réaliser les travaux de terrassement et d'infrastructure des bâtiments en période favorable (période sèche).

- Eviter de laisser le fond de fouille exposé aux intempéries en accélérant les opérations de bétonnage ou en limitant la durée d'ouverture de la fouille.
- Purger les rigoles de fondations de tout bloc afin d'assurer une assise homogène aux fondations. La présence des niveaux à grésifiés indurés pourra nécessiter l'utilisation d'engins spéciaux (BRH, etc.) lors des terrassements de la fouille de pleine masse et lors de la réalisation des fondations.
- Si des arrivées d'eau sont observées lors de l'ouverture des rigoles de fondations, celles-ci devront être coulées immédiatement après ouverture. Dans tous les cas, il sera indispensable de prendre toutes les dispositions nécessaires afin d'assainir le plus rapidement les fonds de fouille et entreprendre un coulage immédiat des fondations.
- Au niveau du sous-sol les murs périphériques, devant soutenir des terres, devront être dimensionnés dans ce sens. Une étude spécifique pourrait s'avérer nécessaire pour effectuer ce dimensionnement.
- La protection et la stabilité des talus de la fouille de pleine masse et des rigoles de fondations devront être assurées (talutage ou soutènement au niveau des mitoyens et de la voirie) avant le butonnage définitif par le plancher du RDC.
- Toutes les dispositions nécessaires devront être prises afin d'éviter tout désordre et incident aux regards de visites, ouvrages à conserver, bâtiments riverains, ouvrages enterrés voisins du chantier.
- Avant tout travaux de terrassement, il convient de prendre des dispositions constructives habituelles de surveillance et de protection, afin de préserver une situation stable de la fouille à réaliser (terrassement à l'abri de soutènement par exemple). Dans tous les cas, l'ensemble des dispositions constructives du projet devra impérativement garantir la pérennité du projet et des avoisinants.
- Lors des terrassements de la réalisation des fondations, s'il apparaissait la présence localisée d'une quelconque surépaisseur de remblais, anciens sous-sols, cuves ou structures diverses enterrées, il faudrait procéder à une nécessaire adaptation des fondations et des dallages. Nous invitons, à cet effet, le Maître d'Ouvrage à prévoir une mission de suivi d'exécution géotechnique (mission G4 de la norme NF P 94-500) afin de gérer tous aléas géotechniques lors de la réalisation des travaux.

- L'entreprise chargée de la réalisation des fondations devra tenir compte des différentes contraintes liées au site.

2/ POURSUITE DU PROJET

La présente étude entre dans le cadre d'une mission géotechnique G12 (Norme NF P 94-500). Nous insistons sur le fait que cette mission correspond à une étude de faisabilité géotechnique et non à une étude de projet (mission G2).

Dans le cadre de la mission G2, les dimensionnements seront justifiés avec les descentes de charges réelles (G+Q) amenées par le projet, afin de pouvoir estimer les quantités et les coûts. Le type de plate-forme des dallages sera défini en fonction de la destination et de l'exploitation des dallages.

La mission G4 permettra après justification des solutions retenues et validation de la méthodologie, de superviser la parfaite exécution des terrassements et soutènements, des fondations et du dallage ainsi que la gestion des aléas résiduels.

3/ ALEAS GEOTECHNIQUES

Les reconnaissances géotechniques sont réalisées de manière ponctuelle et l'extrapolation des résultats qui en découle reste sujette à l'aléa. Ceci peut entraîner des modifications lors de la conception ou de la réalisation du projet.

Enfin, les conclusions fournies dans ce rapport se basent sur des hypothèses qui sont susceptibles d'évoluer lors de l'avancement du projet. Ainsi, pour chaque phase, il sera nécessaire de vérifier toutes les hypothèses et autres résultats en découlant. Ceci est susceptible de nécessiter une réadaptation des préconisations géotechniques émises lors des différentes études géotechniques.

La présente mission se termine avec ce rapport. Toutes nouvelles études, préconisations, ou recommandations entreront dans le cadre d'une nouvelle mission restant à définir.

... »

H). Prescriptions archéologiques :

Le REQUERANT déclare qu'à l'occasion de l'instruction de son permis de construire, il ne lui a été imposé aucun diagnostic préventif.

I). Plan de prévention des risques naturels et technologiques :

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

« 1. - Les acquéreurs ou locataires de biens immobiliers situés dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité définies par décret en Conseil d'Etat,

sont informés par le vendeur ou le bailleur de l'existence des risques visés par ce plan ou ce décret. A cet effet, un état des risques naturels et technologiques est établi à partir des informations mises à disposition par le préfet. En cas de mise en vente de l'immeuble, l'état est produit dans les conditions et selon les modalités prévues aux articles L. 271-4 et L. 271-5 du code de la construction et de l'habitation.

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

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

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

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

- Plan de prévention des risques naturels

Un plan de prévention des risques naturels a été prescrit par arrêté préfectoral, numéro 112714 du 17 mai 2011.

Le REQUERANT déclare que le bien vendu n'est pas inclus dans la zone couverte par le plan de prévention des risques sus-visé.

Déclarations relatives aux sinistres :

Les présentes ayant pour objet un immeuble non encore bâti, les dispositions de l'article L. 125-5 IV du Code de l'Environnement n'ont pas vocation à s'appliquer.

J). SUR LE DROIT DE PROPRIETE DU REQUERANT

Le tènement appartient au REQUERANT :

LES CONSTRUCTIONS, pour les faire édifier en vertu des autorisations administratives sus indiquées, sans avoir conféré de privilège d'architecte, d'entrepreneur ou autres.

LE TERRAIN, pour en avoir fait l'acquisition de :

La SOCIETE D'ECONOMIE MIXTE DEPARTEMENTALE POUR L'AMENAGEMENT DU VAL D'OISE par abréviation "SEMAVO", Société d'Economie Mixte, au capital de 1.005.000 €, dont le siège est à CERGY PONTOISE CEDEX (95021), Immeuble Sogé 2000 Rue du Verger - BP 20102, identifiée au SIREN sous le numéro 775.744.113 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PONTOISE.

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

Suivant acte reçu par Maître René HUCHET, Notaire à CERGY, le 15 novembre 2011 en cours de publication au premier bureau des hypothèques de CERGY-PONTOISE.

23/11/2011
p 9023

PLUS ANTERIEUREMENT

DU CHEF DE LA SEMAVO

Ledit BIEN, objet des présentes appartenait antérieurement à la SEMAVO, par suite de l'acquisition des parcelles, suivantes :

Cadastrées :

- Section EV, numéro 740, lieudit Les Terres Noires, pour une contenance de un are quinze centiares (00ha 01a 15ca).
- Section EV, numéro 744, lieudit Les Terres Noires, pour une contenance de douze ares trente neuf centiares (00ha 12a 39ca).
- Section EV, numéro 747, lieudit Les Terre Noires, pour une contenance de cinq ares quinze centiares (00ha 05a 15ca).
- Section EV, numéro 751, lieudit Les Terres Noires, pour une contenance de six centiares (00ha 00a 06ca).
- Section EV, numéro 759, lieudit Les Douze Arpents, pour une contenance de six ares cinquante trois centiares (00ha 06a 53ca).
- Section EV, numéro 763, lieudit Les Douze Arpents, pour une contenance de vingt neuf ares cinquante et un centiares (00ha 29a 51ca).
- Section EV, numéro 762, lieudit Les Douze Arpents, pour une contenance de seize ares cinquante neuf centiares (00ha 16a 59ca).
- Section EV, numéro 764, lieudit Les Douze Arpents, pour une contenance de dix neuf ares quarante trois centiares (00ha 19a 43ca).
- Section EV, numéro 765, lieudit Les Douze Arpents, pour une contenance de dix ares soixante quinze centiares (00ha 10a 75ca).
- Section EV, numéro 753, lieudit Les Douze Arpents, pour une contenance de trois ares quarante sept centiares (00ha 03a 47ca).
- Section EX, numéro 1468, lieudit 4 Mail Mendes France, pour une contenance de quatre-vingt neuf centiares (00ha 00a 89ca).
- Section EX, numéro 1469, lieudit 4 Mail Mendes France, pour une contenance de dix centiares (00ha 00a 10ca).
- Section EX, numéro 1470, lieudit 4 Mail Mendes France, pour une contenance de un are onze centiares (00ha 01a 11ca).
- Section EX, numéro 1471, lieudit 4 Mail Mendes France, pour une contenance de trois centiares (00ha 00a 03ca)

- Section EX, numéro 1472, lieudit 4 Mail Mendes France, pour une contenance de quarante cinq centiares (00ha 00a 45ca).
- Section EV, numéro 757, lieudit Les Douze Arpents, pour une contenance de seize ares quatre-vingt dix huit centiares (00ha 16a 98ca).
- Section EV, numéro 749, lieudit Les Douze Arpents, pour une contenance de vingt et un centiares (00ha 00a 21ca).
- Section EV, numéro 741, lieudit Les Terres Noires, pour une contenance de deux ares quatre-vingt dix sept centiares (00ha 02a 97ca).
- Section EV, numéro 742, lieudit Les Terres Noires, pour une contenance de un are vingt cinq centiares (00ha 01a 25ca).
- Section EV, numéro 746, lieudit Les Terres Noires, pour une contenance de dix ares quarante six centiares (00ha 10a 46ca).
- Section EV, numéro 748, lieudit Les Douze Arpents, pour une contenance de vingt et un centiares (00ha 00a 21ca).
- Section EV, numéro 750, lieudit Les Douze Arpents, pour une contenance de quinze centiares (00ha 00a 15ca).
- Section EV, numéro 755, lieudit Les Douze Arpents, pour une contenance de onze centiares (00ha 00a 11ca).
- Section EV, numéro 756, lieudit Les Douze Arpents, pour une contenance de un centiare (00ha 00a 01ca).
- Section EV, numéro 758, lieudit Les Douze Arpents, pour une contenance de neuf ares soixante seize centiares (00ha 09a 76ca).
- Section EV, numéro 760, lieudit Les Douze Arpents, pour une contenance de douze centiares (00ha 00a 12ca).
- Section EV, numéro 761, lieudit Les Douze Arpents, pour une contenance de dix neuf centiares (00ha 00a 19ca).

Qu'elle a faite de la Commune de VAUREAL, collectivité territoriale, personne morale de droit public située dans le département du Val d'Oise, ayant son siège social en l'Hôtel de Ville de VAUREAL (95490), identifiée au SIREN sous le numéro 219 506 375 00316.

Aux termes d'un acte reçu par le Notaire soussigné, le 20 Octobre 2011.

Cette acquisition a eu lieu moyennant un prix payé comptant et quittancé audit acte.

Aux termes dudit acte, il a été indiqué l'origine parcellaire desdites parcelles, savoir :

Concernant les parcelles EV n° 740 à 742

Ces parcelles proviennent de la division d'un immeuble de plus grande importance originairement cadastré section EV numéro 515 lieudit Les Terres Noires pour une contenance de un hectare onze ares cinquante deux centiares (01ha 11a 52ca), le surplus restant appartenir au **VENDEUR** est cadastré :

- Section EV n° 743 lieudit Les Terres Noires pour une contenance de un hectare dix ares soixante quatre centiares (01ha 10a 64ca)

Concernant parcelles EV n° 744 – 746 et 747

Ces parcelles proviennent de la division d'un immeuble de plus grande importance originairement cadastré section EV numéro 516 lieudit Les Terres Noires pour une contenance de vingt huit ares sept centiares (00ha 28a 07ca), le surplus restant appartenir au **VENDEUR** est cadastré :

- Section EV n° 745 lieudit Les Terres Noires pour une contenance de huit centiares (00ha 00a 08ca).

Concernant les parcelles EV n° 748 à 751

Ces parcelles proviennent de la division d'un immeuble de plus grande importance originairement cadastré section EV numéro 517 lieudit Les douzes arpents pour une contenance de trois ares cinquante trois centiares (00ha 03a 53ca), le surplus restant appartenir au **VENDEUR** est cadastrée :

- Section EV n° 752 lieudit Les Douzes Arpents pour une contenance de deux ares quatre vingt sept centiares (00ha 02a 87ca).

Concernant la parcelle EV n° 753

Cette parcelle provient de la division d'un immeuble de plus grande importance originairement cadastré section EV numéro 519 lieudit Les douzes arpents pour une contenance de seize ares cinquante huit centiares (00ha 16a 58ca), le surplus restant appartenir au **VENDEUR** est cadastrée :

- Section EV n° 754, lieudit Les Douze Arpents pour une contenance de treize ares quatorze centiares (00ha 13a 14ca).

Concernant les parcelles EV n° 755 à 765

Ces parcelles proviennent de la division d'un immeuble de plus grande importance originairement cadastré section EV numéro 518 lieudit Les douzes arpents pour une contenance de un hectare quatorze ares quarante centiares (01ha 14a 49ca), le surplus restant appartenir au **VENDEUR** est cadastrée :

- Section EV n° 766, lieudit les Douze Arpents pour une contenance de quatre ares cinquante quatre centiares (00ha 04a 54ca).

Ces divisions résultent d'un document d'arpentage dressé par le Cabinet PICOT & MERLINI géomètre expert à EAUBONNE, le 26 Septembre 2011 sous le numéro 01035 W.

Une copie de ce document est demeurée ci-jointe et annexée après mention.

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

Concernant les parcelles EX n° 1468 à 1472

Ces parcelles proviennent de la division d'un immeuble de plus grande importance originairement cadastré section EX numéro 860 lieudit 4 Mail Mendès France pour une contenance de deux ares cinquante huit centiares (00ha 02a 58ca).

Cette division résulte d'un document d'arpentage dressé par le Cabinet PICOT & MERLINI géomètre expert susnommé, le 8 Octobre 2011 sous le numéro 01036S

Une copie de ce document est demeurée ci-jointe et annexée après mention. Ce document d'arpentage demeurera annexé à l'extrait cadastral modèle 1, délivré par le service du cadastre et qui sera déposé au bureau des hypothèques compétent avec la copie authentique des présentes destinée à être publiée.

Audit acte, il a également été fait les déclarations d'usage.

Une expédition de cet acte est en cours de publication au premier bureau des hypothèques de CERGY-PONTOISE.

Etant ici de nouveau rappelé que dans cet acte de vente, il a été inséré un paragraphe « DESAFFECTATION ET DECLASSEMENT PREALABLE » ci-après littéralement rapporté :

« DESAFFECTATION ET DECLASSEMENT PREALABLE »

*« Aux termes de deux délibérations du conseil municipal en date, savoir :
 « . la première du 29 juin 2011 transmise en sous-préfecture le 30 Juin 2011,
 « . la seconde du 28 Septembre 2011 transmise en sous-préfecture le 3 Octobre 2011,
 « Le BIEN présentement vendu a été désaffecté et déclassé comme n'étant
 « plus affecté matériellement à l'usage du public ou à un service public, par suite il ne « dépend plus du domaine public.
 « Une copie de ces délibérations est demeurée ci-jointe et annexée après
 « mention.*

« Aux termes d'un procès-verbal dressé par Maître Catherine PATTE, Huissier « de Justice à CERGY, le 21 Septembre 2011, il a été constaté la désaffectation du « BIEN présentement vendu.

« Une copie de ce procès-verbal est demeurée ci-jointe et annexée après « mention.

« Le VENDEUR déclare que le BIEN est toujours désaffecté à ce jour. »

Du chef de la Commune de VAUREAL

Concernant les parcelles EV 515 – 517 et 519

Lesdites parcelles appartiennent à la Commune de VAUREAL, par suite de l'acquisition qu'elle en a faite, avec d'autres de :

L'ETABLISSEMENT PUBLIC D'AMENAGEMENT DE LA VILLE NOUVELLE DE CERGY PONTOISE (EPA) établissement public à caractère industriel et commercial créé par décret numéro 69-358 du 16 avril 1969 dont le siège est à CERGY (Val d'Oise) rue de la Gare, identifié au SIREN sous le numéro 708.202.734.

Etablissement dont la dissolution et la liquidation ont été prononcées par décret numéro 2002-1538 du 24 décembre 2002 modifié par décret numéro 2004-1475 du 23 décembre 2004.

Aux termes d'un acte reçu par Maître HUCHET, Notaire soussigné, le 17 Janvier 2005.

Cette cession a eu lieu à titre gratuit.

Une expédition de cet acte a été publiée au premier bureau des hypothèques de CERGY-PONTOISE, le 1^{er} Janvier 2005 volume 2005P n° 815 suivie d'une attestation rectificative du 16 Février 2005 publiée audit bureau des hypothèques, le 17 Février 2005 volume 2005P n° 1528.

L'état sur formalité de cet acte était négatif de toute inscription.

Concernant les parcelles EV 516 – 518 et EX 860

Lesdites parcelles appartiennent à la Commune de VAUREAL, pour les avoir reçu du SYNDICAT D'AGGLOMERATION NOUVELLE DE CERGY-PONTOISE (SAN) aux termes d'un acte administratif dénommé « CONVENTION DE TRANSFERT » établi le 16 Mai 2002 et publié au premier Bureau des Hypothèques de CERGY-PONTOISE, le 30 Mai 2002 volume 2002P n° 3815, suivi d'une attestation rectificative en date du 16 Juillet 2002 publiée audit bureau des hypothèques le 19 Juillet 2002 volume 2002P n° 5324.

Ce transfert a eu lieu sans aucune indemnité.

Originairement :

Lesdites parcelles EV 516- 518 et EX 860 appartenait au SYNDICAT D'AGGLOMERATION NOUVELLE DE CERGY-PONTOISE (SAN), pour les avoir acquises de :

L'ETABLISSEMENT PUBLIC D'AMENAGEMENT DE LA VILLE NOUVELLE DE CERGY PONTOISE (EPA) sus-dénommé,

Aux termes d'un acte administratif en date du 28 Décembre 2000.

Une expédition de cet acte a été publiée au premier bureau des hypothèques de CERGY-PONTOISE, le 12 Mars 2001 volume 2001P n° 1936.

En ce qui concernant la parcelle EV n° 515 et 516

Lesdites parcelles cadastrées section EV n° 515 et 516 proviennent de la division de la parcelle EV n° 498, suivant procès-verbal du cadastre publié au profit bureau des hypothèques de CERGY-PONTOISE, le 4 Juillet 2000 volume 2000P n° 4649.

La parcelle cadastrée section EV n° 498 provient de la parcelle ZB n° 125, suivant procès-verbal du cadastre n° 9658 du 12 Novembre 1996, publié audit bureau des hypothèques le 18 Novembre 1996 volume 96P n° 7545.

La parcelle cadastrée section ZB n° 125 provient de la division de la parcelle ZB n° 122 suivant procès-verbal du cadastre n° 9551 du 18 Octobre 1996 publié audit bureau des hypothèques le 21 Octobre 1996 volume 96P n° 6880.

La parcelle cadastrée section ZB n° 125 provient de la division de la parcelle cadastrée section ZB n° 122.

La parcelle cadastrée section ZB n° 122 provient de la division de la parcelle cadastrée section ZB n° 108.

La parcelle cadastrée section ZB n° 108 provient de la division de la parcelle cadastrée section ZB n° 100.

La parcelle cadastrée section ZB n° 100 provient de la division de la parcelle cadastrée section ZB n° 93.

La parcelle cadastrée section ZB n° 93 provient de la division de la parcelle cadastrée section ZB n° 89.

La parcelle cadastrée section ZB n° 89 provient de la division de la parcelle cadastrée section ZB n° 87.

La parcelle cadastrée section ZB n° 87 provient de la division de la parcelle cadastrée section ZB n° 82.

La parcelle cadastrée section ZB n° 82 provient de la division de la parcelle cadastrée section ZB n° 77.

La parcelle cadastrée section ZB n° 77 provient de la division de la parcelle cadastrée section ZB n° 74.

La parcelle cadastrée section ZB n° 74 provient de la division de la parcelle cadastrée section ZB n° 72.

La parcelle cadastrée section ZB n° 72 provient de la division de la parcelle cadastrée section ZB n° 71.

La parcelle cadastrée section ZB n° 71 provient de la division de la parcelle cadastrée section ZB n° 65.

La parcelle cadastrée section ZB n° 65 provient de la division de la parcelle cadastrée section ZB n° 62.

La parcelle cadastrée section ZB n° 62 provient de la réunion des parcelles cadastrées section ZB n° 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 58, 59, 60.

Les parcelles cadastrées section ZB n° 38, 41 ont été acquises suivant ordonnance d'expropriation rendue par le TGI de PONTOISE le 1^{er} Août 1979 publié au 1^{er} bureau des Hypothèques de CERGY le 9 Janvier 1980 volume 2981 n° 10.

La parcelle cadastrée section ZB n° 39 a été acquise de Mademoiselle CLAVIER suivant acte reçu par Maître PERSYN, notaire le 15 Mars 1979 publié au 1^{er} bureau des Hypothèques de CERGY le 29 Mars 1979 volume 2676 n° 1.

La parcelle cadastrée section ZB n° 40 a été acquise de Monsieur et Madame AJOUX suivant acte reçu par Maître SOMMIER, notaire le 18 Octobre 1978 publié au 1^{er} bureau des Hypothèques de CERGY le 26 Octobre 1978 volume 2495 n° 7.

Les parcelles cadastrées section ZB n° 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50 ont été acquises suivant ordonnance d'expropriation rendue par le TGI de PONTOISE le 10 Septembre 1980 publié au 1^{er} bureau des Hypothèques de CERGY le 12 Février 1982 volume 4142 n° 4.

Les parcelles cadastrées section ZB n° 58, 59, 60 ont été acquises suivant ordonnance d'expropriation rendue par le TGI de PONTOISE le 3 Juin 1981 publié au 1^{er} bureau des Hypothèques de CERGY le 26 Août 1981 volume 3880 n° 9.

En ce qui concerne les parcelles EV 517 - 518 et 519

Lesdites parcelles cadastrées EV n° 517 - 518 et 519 proviennent de la division de la parcelle EV 502, suivant procès-verbal du cadastre publié au profit bureau des hypothèques de CERGY-PONTOISE, le 4 Juillet 2000 volume 2000P n° 4649.

La parcelle cadastrée section EV n° 502 provient de la parcelle cadastrée section ZE n° 279 suivant procès-verbal du cadastre n° 9966 du 16 Avril 1997 publié audit bureau des hypothèques le 18 Avril 1997 volume 97P n° 2729.

La parcelle cadastrée section ZE n° 279 provient de la réunion des parcelles cadastrées section ZE n° 245, 252 264 suivant procès-verbal du cadastre n° 9806 du 7 Janvier 1997 publié audit bureau des hypothèques le 8 Janvier 1997 volume 97P n° 80.

La parcelle cadastrée section ZE n° 245 provient de la division de la parcelle cadastrée section ZE n° 88.

La parcelle cadastrée section ZE n° 88 provient de la division de la parcelle cadastrée section ZE n° 71.

La parcelle cadastrée section ZE n° 71 provient de la division de la parcelle cadastrée section ZE n° 68.

La parcelle cadastrée section ZEn° 68 a été acquise suivant ordonnance d'expropriation rendue par le TGI de PONTOISE le 3 Juin 1981 publié au 1^{er} bureau des Hypothèques de CERGY le 26 Août 1981 volume 3880 n° 9.

La parcelle cadastrée section ZE n° 252 provient de la division de la parcelle cadastrée section ZE n° 67 suivant procès-verbal du cadastre n° 9547 du 10 Octobre 1996 publié audit bureau des hypothèques le 21 Octobre 1996 volume 96P n°6872

La parcelle cadastrée section ZEn° 67 a été acquise suivant ordonnance d'expropriation rendue par le TGI de PONTOISE le 3 Juin 1981 publié au 1^{er} bureau des Hypothèques de CERGY le 26 Août 1981 volume 3880 n° 9.

La parcelle cadastrée section ZE n° 264 provient de la division de la parcelle cadastrée section ZE n° 242 suivant procès-verbal du cadastre n° 9547 du 10 Octobre 1996 publié audit bureau des hypothèques le 21 Octobre 1996 volume 96P n°6872.

La parcelle cadastrée section ZE n° 242 provient de la division de la parcelle cadastrée section ZE n° 107.

La parcelle cadastrée section ZE n° 107 provient de la division de la parcelle cadastrée section ZE n° 85.

La parcelle cadastrée section ZE n° 85 provient de la division de la parcelle cadastrée section ZE n° 83.

La parcelle cadastrée section ZE n° 83 provient de la réunion des parcelles cadastrées section ZE n° 53, 54, 55, 56, 57, 58.

La parcelle cadastrée section ZE n° 53 a été acquise suivant ordonnance d'expropriation rendue par le TGI de PONTOISE le 28 Mars 1979 publié au 1^{er} bureau des Hypothèques de CERGY le 11 Juin 1979 volume 2752 n° 1.

La parcelle cadastrée section ZE n° 54 a été acquise des conjoints PARQUET suivant acte reçu par Maître PERSYN, notaire, le 16 Septembre 1980 publié au 1^{er} bureau des Hypothèques de CERGY le 16 Octobre 1980 volume 3383 n° 3.

Les parcelles cadastrées section ZE n° 55, 56, 57 ont été acquises suivant ordonnance d'expropriation rendue par le TGI de PONTOISE le 25 Juin 1980 publié au 1^{er} bureau des Hypothèques de CERGY le 5 Juin 1981 volume 3733 n° 3.

La parcelle cadastrée section ZE n° 58 a été acquise de Monsieur ROUGET suivant acte reçu par Maître SOMMIER, notaire, le 6 Juin 1980 publié au 1^{er} bureau des Hypothèques de CERGY le 16 Juillet 1980 volume 3257 n° 4.

Concernant la parcelle EX n° 860

Ladite parcelle EX n° 860 provient de la division de la parcelle EX n° 798 résultant, de la réunion des parcelles cadastrées section EX n° 792 et 794.

La parcelle cadastrée section EX n° 792 provient, par changement de section, de la parcelle cadastrée section ZD n° 264 issue, de la réunion des parcelles cadastrées section ZD n°s 245, 253, 259.

La parcelle cadastrée section ZD n° 245 provient, de la parcelle cadastrée section ZD n° 80 par divisions successives qui l'ont transformée en ZD n°s 150, 175, 193 pour aboutir à la ZD n° 245.

La parcelle cadastrée section ZD n° 253 provient, de la parcelle cadastrée section ZD n° 87 par divisions successives qui l'ont transformée en ZD n°s 160, 182, 184, 190, 192, 198, 200, 221, pour aboutir à la ZD n° 253.

La parcelle cadastrée section ZD n° 87 est issue de la réunion des parcelles mentionnées dans le tableau ci-après.

La parcelle cadastrée section ZD n° 259 provient, de la parcelle cadastrée section ZD n° 89 par divisions successives qui l'ont transformée en ZD n°s 95, 97, 116, 117, 119, 141, 154, 176, 196, 243 pour aboutir à la ZD n° 259.

La parcelle cadastrée section ZD n° 89 est issue de la réunion des parcelles mentionnées dans le tableau ci-après.

La parcelle cadastrée section EX n° 794 provient, par changement de section, de la parcelle cadastrée section ZE n° 273 issue, de la réunion des parcelles cadastrées section ZE n°s 97, 251, 255, 261.

La parcelle cadastrée section ZE n° 97 provient, de la division de la parcelle cadastrée section ZE n° 78 résultant, de la division de la parcelle cadastrée section ZE n° 74 issue, de la division de la parcelle cadastrée section ZE n° 69.

La parcelle cadastrée section ZE n° 251 provient, de la division de la parcelle cadastrée section ZE n° 67.

Les parcelles cadastrées section ZD n° 80 et ZE n°s 67 et 69 ont été acquises de la Commune de VAUREAL par ordonnance d'expropriation du 3 juin 1981, publiée le 26 août 1981, volume 3880 n° 9.

La parcelle cadastrée section ZE n° 255 provient, de la parcelle cadastrée section ZE n° 70 par divisions successives qui l'ont transformée en ZE n°s 76, 80, 82, 90, 99, 113 pour aboutir à la ZE n° 255.

La parcelle cadastrée section ZE n° 70 est issue de la réunion des parcelles mentionnées dans le tableau ci-après.

La parcelle cadastrée section ZE n° 261 provient, de la parcelle cadastrée section ZE n° 83 par divisions successives qui l'ont transformée en ZE n° 85, 107, 242 pour aboutir à la ZE n° 261.

La parcelle cadastrée section ZE n° 83 est issue de la réunion des parcelles mentionnées dans le tableau ci-après.

Les tableaux dont il est parlé ci-dessus sont relatés en une note qui est demeurée ci-jointe et annexée aux présentes après mention.

L'ensemble des acquisitions faites par l'Aménageur initial de la zone, savoir l'Etablissement Public d'Aménagement de la Ville Nouvelle de Cergy-Pontoise EPA, ont été :

- réalisées dans le cadre de la déclaration d'utilité publique du 11 août 1972, prorogée pour 5 ans par arrêté du 11 août 1977 soit jusqu'au 10 août 1982; laquelle déclaration d'utilité publique n'a fait l'objet d'aucun recours :
- réalisées en vertu de différentes ordonnances d'expropriation définitives ou d'acquisition amiables après déclaration d'utilité publique; que les indemnités d'expropriation ou prix d'acquisition ont été fixés contractuellement ou en vertu de jugements devenus définitifs et que ces indemnités ont été régulièrement quittancées ou consignées.

K). SUR LES SERVITUDES

Le REQUERANT déclare que sur le terrain objet du présent acte, il n'a constitué ni laissé acquérir aucune servitude et qu'il n'en existe pas d'autres que celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, de la loi en général et des textes et règlements en vigueur sur l'urbanisme, notamment celles portées aux documents sus-mentionnés, à l'exception de celles constatées à l'état descriptif de division volumétrique sus-visé, ci-après littéralement rapportée :

1°) A l'état descriptif de division volumétrique sus-visé, reçu par le notaire soussigné ce jour, ci-après littéralement rapportée :

«

SERVITUDES GENERALES ET PARTICULIERES

ENONCE DE PRINCIPE

En raison de la superposition et de l'imbrication des différents ouvrages composant l'ensemble immobilier et afin d'en permettre une utilisation rationnelle, les différents propriétaires de ces ouvrages devront souffrir et respecter les servitudes et charges ci-après.

Au regard des obligations réelles qui découleront de ces servitudes, chacun des volumes de l'ensemble immobilier sera considéré à l'égard des autres comme fonds servant et fonds dominant et réciproquement. Par le seul fait de l'acquisition de ces volumes, leurs propriétaires seront réputés accepter et consentir les servitudes en cause sans indemnité quelconque.

Il est en outre rappelé pour bon ordre que tant les fonds servant que dominant ci-après visés appartiennent au REQUERANT ainsi qu'il résulte de l'EFFET RELATIF sus-relaté en première partie des présentes.

A - SERVITUDES GENERALES

1) Servitudes d'appui, d'accrochages, de surplomb, de vues et de prospect.

Les ouvrages qui supportent de quelque manière que ce soit d'autres ouvrages appartenant à d'autres propriétaires sont grevés de toutes les servitudes d'appui, d'accrochage, ainsi éventuellement que de toutes servitudes de vues, de prospect et de surplomb rendues nécessaires par la structure même des bâtiments et/ou à leur utilisation normale.

Tous les volumes sont tenus de supporter ou de laisser passer s'il y a lieu, toutes structures d'appui et de soutènement nécessaires à la construction et à la stabilité de l'ensemble immobilier.

Chaque volume aura la propriété exclusive et particulière de tout ce qui sera situé à l'intérieur et notamment de tous les murs, dalles, éléments de gros œuvre ou structure porteuse quelconque compris dans ce volume, même si cet élément présente une utilité quelconque à l'égard d'un autre volume en vertu notamment du paragraphe précédent. (sauf stipulation contraire des présentes).

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

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

Cependant, lorsqu'une dalle constituant le plafond d'un volume appartient au volume du dessus, ou lorsqu'un mur séparatif entre deux volumes appartient à un de ces volumes, le volume propriétaire de cette dalle ou de ce mur sera grevé d'une servitude d'accrochage au profit de l'autre volume, pour y fixer, encasturer tous les éléments d'équipement nécessaires à la desserte de ce volume tels que gaines, canalisations, faux plafonds, éléments de décoration, cette énonciation étant indicative et non limitative.

L'usage de cette servitude ne devra en aucune manière porter atteinte à la solidité de la dalle ou du mur séparatif, ni entraîner aucune détérioration.

Le bénéficiaire de cette servitude devra supporter les frais d'entretien et éventuellement de remise en état des équipements ainsi installés.

Enfin, d'une manière générale et conformément aux notes techniques des bureaux d'études techniques, les charges maximales pour lesquelles les structures porteuses ont été réalisées devront être constamment respectées lors de la construction ou toute modification des ouvrages compris dans chaque volume.

2) Canalisations, gaines et réseaux divers.

Les différents volumes sont grevés de servitudes réciproques pour le passage, l'entretien, la réfection et le remplacement de toutes canalisations, gaines (câbles, colonnes, coffres de composites), qu'ils soient publics ou privés, nécessaires à l'alimentation et l'évacuation technique de toutes les parties de l'ensemble immobilier.

Ces servitudes devront être exercées de manière à gêner le moins possible l'utilisation et l'usage normal des volumes grevés.

Dans la mesure où ils ne demeureront pas la propriété de la puissance publique ou de la société concessionnaire, à partir des canalisations générales, les canalisations, gaines et réseaux affectés à l'usage d'un ou plusieurs volumes seront la propriété de chacun des volumes desservis dans la partie de leur parcours comprise entre le branchement au raccordement précédent jusqu'à leur propre branchement ou raccordement.

Dans la même logique, lorsque ces canalisations, gaines et réseaux sont, sur une partie de leur parcours, d'usage collectif à deux ou plusieurs volumes, sans intéresser tous les autres volumes, leur remplacement et entretien sera exécuté par les propriétaires concernés à frais partagés selon la grille de répartition demeurée ci-jointe et annexée aux présentes après mention.

De la même façon, les volumes supérieurs devront supporter, en toiture, l'installation et l'entretien de tous dispositifs de réception du son et de l'image desservant les autres volumes.

3) Servitudes d'accès

Il est institué une servitude générale et réciproque de passage entre les volumes pour accès direct aux équipements ou aménagement de chaque propriétaire de volume et pour circulation vers les issues de secours.

4) Servitude d'écoulement des eaux et d'étanchéité

Chaque volume supérieur bénéficiera à l'encontre du ou des volumes inférieurs de toute servitude d'écoulement des eaux de pluie et de nettoyage.

Les éventuels équipements nécessaires (notamment tuyauteries, caniveaux, canalisations) à l'exercice de cette servitude sur le plan vertical seront entretenus et remplacés par le propriétaire du volume supérieur qui à cet effet profitera de toutes servitudes nécessaires sur le ou les volumes inférieurs.

5) Servitude de ventilation et d'aération

Les prises et rejets d'air se feront conformément à la législation applicable et chaque volume sera tenu de supporter les servitudes pouvant en résulter, notamment tous droits d'accès et de passage à toute personne intervenant sur ces installations pour leur entretien, leur remplacement et/ou leur réparation.

B - SERVITUDES PARTICULIERES

1) Servitudes de passage piétons

Il sera institué une servitude de passage piétons pour l'accès au local chaufferie du volume 2 situé au sous-sol, contre le volume 1 au profit du volume 2 – Croisillons orange sur les plans n°1 à 3 – au sous-sol : $S=100m^2$, à l'entresol : $S=10m^2$ et $8m^2$, au rez-de-chaussée : $S=181m^2$.

Il sera institué une servitude de passage piétons pour l'accès aux locaux technique du volume 2 situé en toiture du bâtiment 1, contre le volume 1 au profit du volume 2 – Hachurage tireté rose sur les plans n°3 à 5 – au rez-de-chaussée et étages courants : $S=8m^2$, en toiture : $S=20m^2$.

Il sera institué une servitude de passage piétons pour l'accès au local eau du volume 2 situé au sous-sol, contre le volume 1 au profit du volume 2 – Croisillons vert sur le plan n°2 à l'entresol : $S=11m^2$.

2) Servitudes d'accès et d'utilisation de locaux

Il sera institué une servitude d'utilisation du local eau situé à l'entresol, contre le volume 1 au profit du volume 2 – Hachurage triple orange sur le plan n°2 – $S=15m^2$.

Il sera institué une servitude d'utilisation de passage de ventilation contre le volume 2 au profit du volume 1 – ronds oranges sur le plan n°3.

Il sera institué une servitude d'utilisation de l'ascenseur 1 contre le volume 1 au profit du volume 2 – Hachurage double bleu sur les plans n°1 à 3 – $S=3m^2$.

Nota important :

Les servitudes particulières supportées par la propriété d'origine, s'ils en existent, seront supportées par les volumes présentement créés en fonction de l'intérêt de chacun en ce qui le concerne.

L'ensemble des servitudes ci-dessus constituées s'imposeront en outre aussi bien aux propriétaires des volumes concernés, qu'aux propriétaires de lots de copropriété situés le cas échéant dans l'emprise de ces volumes, ainsi qu'à tous propriétaires successifs, leur famille et/ou ayants-droit et préposés.

Pour la perception du salaire de Monsieur le Conservateur des Hypothèques, chacune des servitudes constituées ci-dessus est évaluée à la somme de CENT CINQUANTE EUROS (150,00 EUR).

... »

2°) A un acte contenant constitution de servitudes, reçu par le notaire soussigné le 15 novembre 2011, ci-après littéralement rapportée :

"...

Les parcelles sus-visées étaient initialement destinées à être vendues ce jour à la SNC MARIGNAN RESIDENCES, REQUERANT de troisième part et BENEFICIAIRE par suite de la convention de substitution en date du 27 octobre 2011, sus-visée, de la promesse de vente signée le 21 Décembre 2010, par la SEMAVO au profit de la Société KAUFMAN AND BROAD HOMES et de la Société BOWFONDS MARIGNAN IMMOBILIER SAS en ce qu'elle portait sur les parcelles visées au présent point, suivant acte à recevoir par Maître HUCHET, notaire susnommé, concomitamment à l'acte d'acquisition de la SNC KAUFMAN & BROAD PROMOTION 3, ci-après relaté.

L'Acquisition par la SNC MARIGNAN RESIDENCES, sus-visée, n'ayant pu se réaliser concomitamment à celle intervenue au profit du REQUERANT de seconde part, mais devant se régulariser dans le mois des présentes, il est néanmoins nécessaire, tant pour le bon fonctionnement des futurs ensembles immobilier à ériger par la SNC MARIGNAN RESIDENCES et la SNC KAUFMAN & BROAD PROMOTION 3, qu'afin de permettre à cette dernière de recevoir les actes liés à son programme "NEO GREEN" et notamment les ventes en état futur d'achèvement y attachées, sans être pénalisée par cette situation de report de date, de procéder d'ores et déjà à la constitution des servitudes objet de cet acte afin d'établir les règles, droits, obligations et relations de servitudes entre les différents tenements concernés.

Par suite et prévisionnellement à la qualité de futur propriétaire de la SNC MARIGNAN RESIDENCES, l'acte objet des présentes sera régularisé entre :

- la SEMAVO ès-qualité de propriétaire actuel des terrains sus-visés, REQUERANT de première part, intervenant aux présentes en cette seule qualité de propriétaire actuel des parcelles cadastrées section EV 753, 762, 764, 765, EX 1469, 1470 et 1471, mais ne prenant aucune responsabilité quant au contenu du présent acte, lequel a été mis au point par les sociétés KAUFMAN & BROAD PROMOTION 3 et MARIGNAN RESIDENCES;

- la SNC MARIGNAN RESIDENCES, REQUERANT de troisième part, intervenant elle-même aux présentes, en sa qualité de futur propriétaire des parcelles cadastrées section EV 753, 762, 764, 765, EX 1469, 1470 et 1471, à l'effet de prendre acte et se tenir d'ores et déjà obligée des servitudes qui seront constituées sur et/ou au profit des tènements destinés à lui être cédés prochainement;

- la SNC KAUFMAN & BROAD PROMOTION 3, REQUERANT de seconde part, signataire elle-même des présentes ès-qualité de propriétaire des tènements mitoyens ci-après, qui seront tour à tour fonds servant et/ou dominants.

...

CONSTITUTION DE SERVITUDES

I/ PETITION DE PRINCIPE DE CONSTITUTION DE SERVITUDES

Chaque tènement et a fortiori chaque ENSEMBLE IMMOBILIER qui sera érigé par chacun des REQUERANTS de seconde et troisième part, bénéficiera et/ou sera grevé à titre réel et perpétuel de l'ensemble des servitudes réciproques nécessaires à sa construction, son édification et son fonctionnement futur et son éventuelle reconstruction, constituées d'ores et déjà par destination du père de famille réciproquement par chaque REQUERANT, et sans que cette énumération soit limitative, vue, prospect, tour d'échelle, appui, accrochage, passage de canalisation, etc., et spécialement dans les conditions ci-après précisées.

II/ SERVITUDES DE PASSAGE DE VEHICULES

A/ Enoncé du principe

Les SNC MARIGNAN RESIDENCES et la SNC KAUFMAN & BROAD PROMOTION 3, REQUERANTS de seconde et troisième part, rappellent qu'ayant initialement envisagé de réaliser un programme immobilier en concertation commune, ont élaboré un schéma conceptuel de l'entresol et du sous-sol de leurs opérations réciproques comportant un accès commun pour les véhicules automobiles, pour la desserte des emplacements de stationnement, l'accès à la voie nouvelle et le cas échéant à tous locaux techniques par le personnel autorisé.

Ayant obtenu en commun un permis de construire valant division, ainsi qu'il est dit ci-dessus, les SNC MARIGNAN RESIDENCES et la SNC KAUFMAN & BROAD PROMOTION 3 ont finalement convenu de réaliser chacun indépendamment leur programme immobilier intitulé à ce jour "COEUR BOTANIA" pour la SNC MARIGNAN RESIDENCES, d'une part, et "NEO GREEN" pour la SNC KAUFMAN & BROAD PROMOTION 3 d'autre part.

La configuration tant du terrain que des futures constructions à ériger par chacun des REQUERANTS de seconde et troisième part nécessite toutefois le maintien d'un accès partagé aux entresols et sous-sols de chaque ENSEMBLE IMMOBILIER, par deux entrées communes situées au nord-est (entresol du futur bâtiment "2" du programme "NEO GREEN") et nord-nord-est (sous-sol du futur bâtiment "3" du programme "NEO GREEN"), se situant dans l'emprise du futur ensemble immobilier dénommé "NEO GREEN", et consistant en deux entrées et deux voies irriguant à la fois l'ensemble immobilier à ériger par la SNC MARIGNAN RESIDENCES comportant un bâtiment vendu d'un seul tenant à un opérateur social dénommé "LOGEMENT FRANCILIEN [ndlr : "Logement Français" sur les plans annexés aux présentes] et un programme immobilier d'accession à la propriété intitulé à ce jour "COEUR BOTANIA", d'une part, et le programme immobilier d'accession à la propriété intitulé "NEO GREEN" pour la SNC KAUFMAN & BROAD PROMOTION 3 d'autre part.

En conséquence, la SNC KAUFMAN & BROAD PROMOTION 3 en considération des relations qu'elle entretient avec la SNC MARIGNAN RESIDENCES, a décidé de constituer au profit de la propriété ci-après appartenant à ce jour à la SEMAVO, une servitude de passage de véhicule sur sa propriété afin de permettre l'accès à la voie nouvelle des usagers de l'ensemble immobilier à ériger par la SNC MARIGNAN RESIDENCES une fois que cette dernière aura acquis de la SEMAVO les parcelles ci-après.

B - Constitution de servitudes :

La SNC KAUFMAN & BROAD PROMOTION 3, REQUERANT de seconde part, constitue à titre réel et perpétuel, savoir :

1°) Une servitude de passage véhicules pour l'accès à la voie nouvelle des usagers du parking de l'ensemble immobilier portant actuellement la dénomination de "COEUR BOTANIA à ériger par la SNC MARIGNAN RESIDENCES une fois titrée, savoir :

Sur les parcelles cadastrées :

- Section EV, numéro 747, lieudit Les Terres Noires, pour une contenance de cinq ares quinze centiares (00ha 05a 15ca).
- Section EV, numéro 763, lieudit Les Douze Arpents, pour une contenance de vingt neuf ares cinquante et un centiares (00ha 29a 51ca).

Lui appartenant, qui seront fonds servant.

Au profit des parcelles cadastrées :

- Section EV, numéro 764, lieudit Les Douze Arpents, pour une contenance de dix neuf ares quarante trois centiares (00ha 19a 43ca).
- Section EX, numéro 1470, lieudit 4 Mail Mendes France, pour une contenance de un are onze centiares (00ha 01a 11ca).

Appartenant à la SEMAVO, qui seront fonds dominant.

Cette servitude est figurée sur deux plans établis le 14 novembre 2011 par le cabinet PICOT et MERLINI - Géomètre-expert à EAUBONNE - 13 avenue Voltaire, demeurés ci-joints et annexés aux présentes après mention, correspondant, savoir :

- A l'aire de circulation du sous-sol de la copropriété « Néo Green », représentée sous croisillons bleus au plan dit "de servitudes n°1", d'une surface d'environ 551m².
- A l'aire de circulation de l'entresol de la copropriété « Néo Green » représentée sous croisillons bleus au plan dit "de servitudes n°2", d'une surface d'environ 274m².

Les frais liés à l'utilisation, la réparation et l'entretien (porte basculante, aire de circulation, consommation électrique ...) de la zone d'exercice de 551 m² de la servitude figurée aux plans de sous-sol et d'entresol sus-visés et le cas échéant des équipements la concernant, seront répartis comme suit :

Parking « COEUR BOTANIA » - SNC MARIGNAN RESIDENCES : 519/1.000ème

Parking « NÉO GREEN » SNC KAUFMAN & BROAD PROMOTION 3 : 481/1.000ème

Les frais liés à l'utilisation, la réparation et l'entretien (porte basculante, aire de circulation, consommation électrique ...) de la zone d'exercice de 274 m² de la servitude figurée aux plans de sous-sol et d'entresol sus-visés et le cas échéant des équipements la concernant, seront répartis comme suit :

Parking « COEUR BOTANIA » - SNC MARIGNAN RESIDENCES : 403/1.000ème

Parking « NÉO GREEN » SNC KAUFMAN & BROAD PROMOTION 3 : 597/1.000ème

2°) Une servitude de passage véhicules pour l'accès à la voie nouvelle des usagers du parking de l'ensemble immobilier portant actuellement la dénomination de "COEUR BOTANIA et du bâtiment destiné à être vendu au "LOGEMENT FRANCILIEN" à ériger par la SNC MARIGNAN RESIDENCES, savoir :

Sur les parcelles cadastrées :

- Section EV, numéro 747, lieudit Les Terres Noires, pour une contenance de cinq ares quinze centiares (00ha 05a 15ca).
- Section EV, numéro 763, lieudit Les Douze Arpents, pour une contenance de vingt neuf ares cinquante et un centiares (00ha 29a 51ca).

Au profit des parcelles cadastrées :

- Section EV, numéro 762, lieudit Les Douze Arpents, pour une contenance de seize ares cinquante neuf centiares (00ha 16a 59ca).
- Section EV, numéro 764, lieudit Les Douze Arpents, pour une contenance de dix neuf ares quarante trois centiares (00ha 19a 43ca).
- Section EX, numéro 1469, lieudit 4 Mail Mendes France, pour une contenance de dix centiares (00ha 00a 10ca).
- Section EX, numéro 1470, lieudit 4 Mail Mendes France, pour une contenance de un are onze centiares (00ha 01a 11ca).

Appartenant à la SEMAVO, qui seront fonds dominant.

Cette servitude est figurée sur deux plans établis le 14 novembre 2011 par le cabinet PICOT et MERLINI - Géomètre-expert à EAUBONNE - 13 avenue Voltaire, demeures ci-joints et annexés aux présentes après mention, correspondant, savoir :

- A la rampe d'accès au rez-de-chaussée de la copropriété « Néo Green », représentée sous teinte orange au plan dit "de servitudes n°3", d'une surface d'environ 80m².

- A la rampe d'accès au sous-sol de la copropriété « Néo Green », représentée sous teinte orange au plan dit "de servitudes n°1", d'une surface d'environ 80m².

Les frais liés à l'utilisation, la réparation et l'entretien (porte basculante, aire de circulation, consommation électrique ...) de la zone d'exercice de 80 m² de la servitude figurée aux plans de sous-sol et d'entresol sus-visés et le cas échéant des équipements la concernant, seront répartis comme suit :

Parking « COEUR BOTANIA » - SNC MARIGNAN RESIDENCES : 304/1.000ème
 Parking « LOGEMENTS FRANCILIEN » - SNC MARIGNAN RESIDENCES : 247/1.000ème
 Parking « NÉO GREEN » SNC KAUFMAN & BROAD PROMOTION 3 : 449/1.000ème

III / SERVITUDES DE PASSAGE PIETONS

A/ Enoncé du principe

Les SNC MARIGNAN RESIDENCES et la SNC KAUFMAN & BROAD PROMOTION 3, REQUERANTS de seconde et troisième part, rappellent que la conception des programmes immobiliers à ériger par chacun d'entre eux a été voulue selon une configuration de futures constructions principalement tournées vers le cœur d'îlot, lequel sera en nature de jardin et d'espace vert.

Cette disposition des bâtiments génère des contraintes d'accès tant pour l'entretien des espaces verts dudit cœur d'îlot, qu'à certains bâtiments à construire par les SNC KAUFMAN & BROAD PROMOTION 3 et MARIGNAN RESIDENCES.

Ainsi l'accès aux personnels et matériels chargés de l'entretien des jardins et espaces verts de cœur d'îlot et de certains bâtiments à construire par les SNC KAUFMAN & BROAD PROMOTION 3 et MARIGNAN RESIDENCES ne pourra se faire, après achèvement des constructions à réaliser par chacun d'eux, que par un passage situé au nord-est de et sur la propriété de la SNC KAUFMAN & BROAD PROMOTION 3, entre les futurs bâtiments "2" et "3" qu'elle édifiera.

En outre, les bâtiments "1" et "2" de l'ensemble immobilier de la SNC KAUFMAN & BROAD PROMOTION 3 donnant sur le cœur d'îlot, ne disposant pas d'ouverture sur les voiries le bordant (Voie nouvelle au Nord-Est et rue Gavroche au Sud), leur accès se fera par deux passages qui leur seront réservés au Sud, par et sur la future propriété de la SNC MARIGNAN RESIDENCES, dont l'assiette foncière appartient à ce jour à la SEMAVO au moyen d'une servitude de passage constituée à cet effet.

Ces passages permettront de plus l'exercice des servitudes de tour d'échelle ci-après constituées pour l'entretien et la réparation des futurs ensembles immobiliers à ériger.

Enfin, il est rappelé par les REQUERANTS de seconde et troisième part, qu'afin d'assurer la sécurité et l'évacuation des personnes, futurs propriétaires et/ou occupants de la copropriété "NEO GREEN", il sera constitué une servitude de passage au Nord et sur des terrains qui seront dans l'emprise du futur ensemble immobilier "COEUR BOTANIA" à ériger par la SNC MARIGNAN RESIDENCES au profit de la SNC KAUFMAN & BROAD PROMOTION 3 à titre de d'issue de secours des usagers de ladite copropriété "NEO GREEN"

B - Constitution de servitudes :

1°) Servitude de passage pour l'entretien des bâtiments bénéficiaires de la servitude de tour d'échelle ci-après, des espaces verts et jardins en cœur d'îlot appartenant au REQUERANT de première part

La SNC KAUFMAN & BROAD PROMOTION 3, REQUERANT de seconde part, constitue à titre réel et perpétuel, savoir :

Une servitude de passage pour l'entretien des bâtiments, des espaces verts et jardins en cœur d'îlot de l'ensemble immobilier portant actuellement la dénomination de "COEUR BOTANIA" à ériger par la SNC MARIGNAN RESIDENCES, savoir :

Sur les parcelles cadastrées :

- Section EV, numéro 747, lieudit Les Terres Noires, pour une contenance de cinq ares quinze centiares (00ha 05a 15ca).
- Section EV, numéro 763, lieudit Les Douze Arpents, pour une contenance de vingt neuf ares cinquante et un centiares (00ha 29a 51ca).

Lui appartenant, qui seront fonds servant.

Au profit des parcelles cadastrées :

- Section EV, numéro 762, lieudit Les Douze Arpents, pour une contenance de seize ares cinquante neuf centiares (00ha 16a 59ca).
- Section EV, numéro 764, lieudit Les Douze Arpents, pour une contenance de dix neuf ares quarante trois centiares (00ha 19a 43ca).
- Section EX, numéro 1469, lieudit 4 Mail Mendes France, pour une contenance de dix centiares (00ha 00a 10ca).
- Section EX, numéro 1470, lieudit 4 Mail Mendes France, pour une contenance de un are onze centiares (00ha 01a 11ca).

Appartenant à la SEMAVO, qui seront fonds dominant.

Cette servitude est figurée sur un plan établi le 14 novembre 2011 par le cabinet PICOT et MERLINI - Géomètre-expert à EAUBONNE - 13 avenue Voltaire, demeuré ci-joint et annexé aux présentes après mention, sous croix bleues au plan dit "de servitudes n°3 - Rez-de-Chaussée", d'une surface d'environ 538m².

Cette servitude entraîne :

- un droit de passage piéton limité aux temps et heures ouvrés de travail et ne pourra s'exercer avant huit (8) heures trente (30) et après dix huit (18) heures, particulièrement l'emploi de matériel à moteur (tondeuses, taille-haies, tronçonneuses et autres équipements susceptibles de produire des nuisances sonores) qui sera interdit en dehors de ces créneaux horaires.

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

Ce droit de passage s'exercera exclusivement sur la zone de 538 m² délimitée au plan sus-visé.

Les voies internes ci-dessus définies devront être libres à toute heure du jour et de la nuit, ne devront jamais être encombrées, tel le remisage qui est interdit en dehors de jours d'intervention de ramassage prévus à cet effet et qui devront être notifiés préalablement au moins 8 jours à l'avance au propriétaire du fonds servant et/ou à ses ayants-droits ou causes (notamment tout syndic ou syndicat des copropriétaires futurs qu'il se substituerait).

Cette servitude pourra le cas échéant et sous réserve que les conditions d'accès le permettent, autoriser le passage ponctuel de tout équipement de ramassage (brouette, broyeur, remorque, ...) et de matériel d'intervention (tondeuse, tronçonneuse, souffleur-feuille, ...) de taille compatible avec le passage concerné.

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

Les frais liés à l'utilisation, la réparation et l'entretien (portillon d'accès sur voie nouvelle, aire de circulation, consommation électrique ...) de la zone d'exercice de 538 m² de la servitude, seront répartis comme suit :

« COEUR BOTANIA » - SNC MARIGNAN RESIDENCES : 30/1.000ème

« LOGEMENTS FRANCILIEN » - SNC MARIGNAN RESIDENCES : 30/1.000ème

« NÉO GREEN » SNC KAUFMAN & BROAD PROMOTION 3 : 940/1.000ème

2°) Servitude de passage pour l'accès à la rue Gavroche des usagers de l'ensemble immobilier portant actuellement la dénomination de "NOE GREEN" à ériger par la SNC KAUFMAN & BROAD PROMOTION 3, et l'exercice de la servitude de tour d'échelle au profit des bâtiments de cet ensemble immobilier, savoir :

La SEMAVO, REQUERANT de première part, constitue à titre réel et perpétuel, savoir :

Une servitude de passage pour l'accès à la rue Gavroche des usagers de l'ensemble immobilier portant actuellement la dénomination de "NEO GREEN" à ériger par la SNC KAUFMAN & BROAD PROMOTION 3, savoir :

Sur les parcelles cadastrées :

- Section EV, numéro 753, lieudit Les Douze Arpents, pour une contenance de trois ares quarante sept centiares (00ha 03a 47ca).
- Section EV, numéro 765, lieudit Les Douze Arpents, pour une contenance de dix ares soixante quinze centiares (00ha 10a 75ca).
- Section EX, numéro 1471, lieudit 4 Mail Mendes France, pour une contenance de

Lui appartenant, qui seront fonds servant.

Au profit des parcelles cadastrées :

- Section EV, numéro 747, lieudit Les Terres Noires, pour une contenance de cinq ares quinze centiares (00ha 05a 15ca).
- Section EV, numéro 763, lieudit Les Douze Arpents, pour une contenance de vingt neuf ares cinquante et un centiares (00ha 29a 51ca).

Appartenant à la SNC KAUFMAN & BROAD PROMOTION 3, qui seront fonds dominant.

Cette servitude est figurée sur un plan établi le 14 novembre 2011 par le cabinet PICOT et MERLINI - Géomètre-expert à EAUBONNE - 13 avenue Voltaire, demeuré ci-joint et annexé aux présentes après mention, sous deux zones de croisillons verts au plan dit "de servitudes n°3 - Rez-de-Chaussée", d'une surface respectivement d'environ 61m² et 13 m².

Cette servitude entraîne :

- un droit de passage piéton en tous temps et heures. Ce droit de passage profitera aux propriétaires successifs du fonds dominant, à leur famille, ayants-droit et préposés, pour leurs besoins personnels et le cas échéant pour le besoin de leurs activités.

Ce droit de passage s'exercera exclusivement sur l'ensemble des voiries existantes et délimitées par le plan ci-annexé aux présentes après mention.

Les voies internes ci-dessus définies devront être libres à toute heure du jour et de la nuit, ne devront jamais être encombrées, tel le remisage qui est interdit en dehors de jours de ramassage prévus à cet effet.

Aucun véhicule ne devra y stationner.

De même aucun propriétaire du fonds servant et/ou fonds dominant ainsi que ses ayants-droits ou cause ne pourra procéder à des opérations de vidange et/ou de réparation de quelque sorte que ce soit de tout véhicule quels qu'ils soient sur les voies et passages objets des présentes servitudes.

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

Cette obligation, dont chaque REQUERANT fait en ce qui le concerne son affaire de l'application, se transmettra à tous les propriétaires successifs des unités d'habitations qui dépendront de chaque ensemble immobilier à ériger.

3°) Servitude de passage pour l'accès à l'avenue de la Paix à titre d'issue de secours des usagers de l'ensemble immobilier portant actuellement la dénomination de "NOE GREEN" à ériger par la SNC KAUFMAN & BROAD PROMOTION 3, savoir :

La SEMAVO, REQUERANT de première part, constitue à titre réel et perpétuel, savoir :

Une servitude de passage pour l'accès à l'avenue de la Paix à titre exclusif d'issue de secours des usagers de l'ensemble immobilier portant actuellement la dénomination de "NEO GREEN" à ériger par la SNC KAUFMAN & BROAD PROMOTION 3, savoir :

Sur les parcelles cadastrées :

- Section EV, numéro 762, lieudit Les Douze Arpents, pour une contenance de seize ares cinquante neuf centiares (00ha 16a 59ca).
- Section EX, numéro 1469, lieudit 4 Mail Mendes France, pour une contenance de dix centiares (00ha 00a 10ca).

Lui appartenant, qui seront fonds servant.

Au profit des parcelles cadastrées :

- Section EV, numéro 747, lieudit Les Terres Noires, pour une contenance de cinq ares quinze centiares (00ha 05a 15ca).

- Section EV, numéro 763, lieudit Les Douze Arpents, pour une contenance de vingt neuf ares cinquante et un centiares (00ha 29a 51ca).

Appartenant à la SNC KAUFMAN & BROAD PROMOTION 3, qui seront fonds dominant.

Cette servitude est figurée sur deux plans établis le 14 novembre 2011 par le cabinet PICOT et MERLINI - Géomètre-expert à EAUBONNE - 13 avenue Voltaire, demeurés ci-joints et annexés aux présentes après mention, sous hachurage triple de couleur orange aux plans dits "de servitudes n°1 - Sous-sol", "de servitudes n°3 - Rez-de-Chaussée", d'une surface d'environ 46m².

Cette servitude entraîne :

- un droit de passage piéton en tous temps et heures exclusivement limité à une évacuation de secours des personnes en cas d'urgence.

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

Ce droit de passage s'exercera strictement sur la zone délimitée par les plans ci-annexés aux présentes après mention.

La voie interne ci-dessus définie devra être libre à toute heure du jour et de la nuit et ne devra jamais être encombrée, tel le remisage qui est interdit, en considération de la vocation d'issue de secours de ce passage.

Aucun véhicule quel qu'il soit ne devra y stationner (notamment vélos, poussettes, ...).

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

Cette obligation, dont chaque REQUERANT fait en ce qui le concerne son affaire de l'application, se transmettra à tous les propriétaires successifs des unités d'habitations qui dépendront de chaque ensemble immobilier à ériger.

Compte-tenu du caractère exceptionnel de l'usage de cette servitude, il n'est établi aucune participation aux frais d'usage et d'entretien de la zone grevée.

IV/ SERVITUDE DE PASSAGE DE RESEAUX

A/ Enoncé du principe

La SNC MARIGNAN RESIDENCES, REQUERANT de troisième part rappelle qu'il existera à l'achèvement de son programme immobilier un bassin de rétention des eaux pluviales dont l'évacuation ne pourra se faire que par le passage d'une canalisation à travers le terrain d'assiette de la future copropriété "NEO GREEN" à ériger par la SNC KAUFMAN & BROAD PROMOTION 3 à l'effet de se raccorder au réseau collectif de la Commune de VAUREAL.

Il est donc nécessaire de constituer à titre réel et perpétuel une servitude de passage de canalisation et d'écoulement des eaux pluviales grevant le terrain d'assiette de la future copropriété "NEO GREEN" à ériger par la SNC KAUFMAN & BROAD PROMOTION 3.

B - Constitution de servitudes :

La SNC KAUFMAN & BROAD PROMOTION 3, REQUERANT de seconde part, constitue par suite à titre réelle et perpétuel, savoir :

Sur les parcelles cadastrées :

- Section EV, numéro 747, lieudit Les Terres Noires, pour une contenance de cinq ares quinze centiares (00ha 05a 15ca).

- Section EV, numéro 763, lieudit Les Douze Arpents, pour une contenance de vingt neuf ares cinquante et un centiares (00ha 29a 51ca).

Lui appartenant, qui seront fonds servant.

Au profit des parcelles cadastrées :

- Section EV, numéro 764, lieudit Les Douze Arpents, pour une contenance de dix neuf ares quarante trois centiares (00ha 19a 43ca).

- Section EX, numéro 1470, lieudit 4 Mail Mendès France, pour une contenance de un are onze centiares (00ha 01a 11ca).

Appartenant à la SEMAVO, qui seront fonds dominant.

a) Une servitude réelle et perpétuelle de passage de canalisations et d'écoulement des eaux pluviales du futur ensemble immobilier à édifier par la SNC MARIGNAN RESIDENCES, dont la dénomination est actuellement "COEUR BOTANIA"

b) Et une servitude réelle et perpétuelle de passage et d'accès sur l'ensemble des parcelles sus-visées appartenant à la SNC KAUFMAN & BROAD PROMOTION 3, à tout personnel chargé d'assurer l'entretien et la pérennité du système privé interne d'évacuation des eaux pluviales du futur ensemble immobilier à édifier par la SNC MARIGNAN RESIDENCES, dont la dénomination est actuellement "COEUR BOTANIA" et à tout matériel nécessaire.

Ces servitudes sont figurées sur un plan dit "de servitudes n°1 - Sous-sol" établi le 14 novembre 2011 par le cabinet PICOT et MERLINI - Géomètre-expert à EAUBONNE - 13 avenue Voltaire, demeuré ci-joint et annexé aux présentes après mention, sous tiret de couleur rouge.

Ces servitudes entraînent :

- le droit et l'obligation pour le propriétaire du fonds dominant de maintenir dans le sous-sol du fonds servant, selon le tracé originellement prévu par le constructeur, tous les éléments pouvant traverser le terrain d'assiette grevé (canalisation, regards. ...).
- le droit de passage pour les personnes chargées de l'entretien et de la réparation desdits éléments (drain, canalisation, câble, regards, grilles avaloires, etc ...).
- le droit et l'obligation pour le propriétaire du fonds servant de maintenir dans le sol de celui-ci, les regards ou grilles avaloires équipant les canalisations destinées à écouler les eaux pluviales provenant du fonds dominant.
- l'interdiction pour le propriétaire du fonds servant d'obstruer ou rendre inaccessible le ou les regards ou grilles avaloires situés sur son fonds.

Les frais d'entretien et de réparation desdites canalisations, regards, grilles avaloires.... seront à la charge du propriétaire du fonds dominant.

SERVITUDE DE SURPLOMB DE BALCON

A/ Enoncé du principe

La SNC KAUFMAN & BROAD PROMOTION 3, REQUERANT de seconde part rappelle que pour des raisons techniques le bâtiment dit "1" de l'ensemble immobilier qu'elle érige, présentera des débords de balcons, surplombant les espaces qui seront aménagés par la SNC MARIGNAN RESIDENCES, REQUERANT de troisième part.

B - Constitution de servitudes :

En conséquence la SEMAVO, REQUERANT de première part, constitue à titre réelle et perpétuel une servitude de surplombs de balcons, savoir :

Sur les parcelles cadastrées :

- Section EV, numéro 753, lieudit Les Douze Arpents, pour une contenance de trois ares quarante sept centiares (00ha 03a 47ca).
- Section EV, numéro 765, lieudit Les Douze Arpents, pour une contenance de dix ares soixante quinze centiares (00ha 10a 75ca).
- Section EX, numéro 1471, lieudit 4 Mail Mendes France, pour une contenance de trois centiares (00ha 00a 03ca).

Qui seront fonds servant

Au profit des parcelles section cadastrées, savoir :

- Section EV, numéro 747, lieudit Les Terres Noires, pour une contenance de cinq ares quinze centiares (00ha 05a 15ca).
- Section EV, numéro 763, lieudit Les Douze Arpents, pour une contenance de vingt neuf ares cinquante et un centiares (00ha 29a 51ca)

Qui sera fonds servant.

Cette servitude entraîne :

- le droit et l'obligation pour le propriétaire du fonds dominant de maintenir les installations concernées, selon le tracé originellement prévu par le constructeur.
- le droit de passage pour les personnes chargées de l'entretien et de la réparation desdits éléments.
- le droit et l'obligation pour le propriétaire du fonds servant de maintenir les installations concernées, selon le tracé originellement prévu par le constructeur.

Les frais d'entretien et de réparation desdites éléments seront à la charge du propriétaire du fonds dominant.

Cette servitude est figurée sous hachurage tiré de couleur orange au plan établi 14 novembre 2011 par le cabinet PICOT et MERLINI - Géomètre-expert à EAUBONNE - 13 avenue Voltaire, demeuré ci-joint et annexé aux présentes après mention, dit "de servitudes n°3 - Rez-de-Chaussée", pour une superficie d'environ 14 m².

SERVITUDE DE TOUR D'ECHELLE

A/ Enoncé du principe

Les SNC KAUFMAN & BROAD PROMOTION 3 et SNC MARIGNAN RESIDENCES, REQUERANTS de seconde et troisième part, rappellent que certains éléments de leurs constructions réciproques à venir seront érigés le long de la limite séparative de leurs propriétés actuelles et futures.

De sorte qu'afin de permettre à chacun d'eux d'entretenir, de réparer et, le cas échéant, de reconstruire ces bâtiments à édifier en limite séparative il est nécessaire de constituer une servitude de tour d'échelle sur chaque propriété concernée.

B - Constitution de servitudes :

Afin de permettre au propriétaire du fonds dominant, d'entretenir, de réparer et, le cas échéant, de reconstruire l'édifice à ériger le long de la limite séparative de chaque propriété :

1°) La SEMAYO, REQUERANT de première part constitue à titre de servitude réelle et perpétuelle, un droit d'échelle, savoir :

a) Sur les parcelles cadastrées :

- Section EV, numéro 762, lieudit Les Douze Arpents, pour une contenance de seize ares cinquante neuf centiares (00ha 16a 59ca).
- Section EX, numéro 1469, lieudit 4 Mail Mendes France, pour une contenance de dix centiares (00ha 00a 10ca).

Lui appartenant, qui seront fonds servant.

Au profit des parcelles cadastrées :

- Section EV, numéro 747, lieudit Les Terres Noires, pour une contenance de cinq ares quinze centiares (00ha 05a 15ca).
- Section EV, numéro 763, lieudit Les Douze Arpents, pour une contenance de vingt neuf ares cinquante et un centiares (00ha 29a 51ca).

Appartenant à la SNC KAUFMAN & BROAD PROMOTION 3, qui seront fonds dominant.

Cette servitude de tour d'échelle:

- Est limitée, quant à son étendue :

. à une bande de terrain située au Nord d'une superficie d'environ 57 m², figurée sous hachurage de couleur bleue au plan établi le 14 novembre 2011 par le cabinet PICOT et MERLINI - Géomètre-expert à EAUBONNE - 13 avenue Voltaire, demeuré ci-joint et annexé aux présentes après mention, dit "de servitudes n°3 - Rez-de-Chaussée", contiguë et parallèle à la ligne séparative des deux fonds,

. et se limitant en longueur à la construction appartenant au fonds dominant.

b) Sur les parcelles cadastrées :

- Section EV, numéro 753, lieudit Les Douze Arpents, pour une contenance de trois ares quarante sept centiares (00ha 03a 47ca).
- Section EV, numéro 765, lieudit Les Douze Arpents, pour une contenance de dix ares soixante quinze centiares (00ha 10a 75ca).
- Section EX, numéro 1471, lieudit 4 Mail Mendes France, pour une contenance de trois centiares (00ha 00a 03ca).

Lui appartenant, qui seront fonds servant.

Au profit des parcelles cadastrées :

- Section EV, numéro 747, lieudit Les Terres Noires, pour une contenance de cinq ares quinze centiares (00ha 05a 15ca).
- Section EV, numéro 763, lieudit Les Douze Arpents, pour une contenance de vingt neuf ares cinquante et un centiares (00ha 29a 51ca).

Appartenant à la SNC KAUFMAN & BROAD PROMOTION 3, qui seront fonds dominant.

Cette servitude de tour d'échelle:

- Est limitée, quant à son étendue :
 - . à une bande de terrain en forme de "L" située au sud d'une superficie d'environ 95 m², figurée sous couleur verte au plan établi le 14 novembre 2011 par le cabinet PICOT et MERLINI - Géomètre-expert à EAUBONNE - 13 avenue Voltaire, demeuré ci-joint et annexé aux présentes après mention, dit "de servitudes n°3 - Rez-de-Chaussée", contiguë et parallèle à la ligne séparative des deux fonds,
 - . et se limitant en longueur à la construction appartenant au fonds dominant.

Chacune de ces servitudes de tour d'échelle:

- Entraîne le droit de passer et de circuler ainsi que celui de déposer, sur l'ensemble de son assiette, durant les périodes où elle pourra être exercée, tous les matériels et matériaux nécessaires à l'entretien, la réparation et, éventuellement, la reconstruction de l'édifice en cause.
- Ne pourra être exercé qu'une fois par an et le propriétaire du fonds dominant devra prévenir le propriétaire du fonds servant au moins quinze (15) jours à l'avance par lettre recommandée avec demande d'avis de réception de la date prévue pour le commencement des travaux qui ne pourront en aucun cas se prolonger plus de quinze (15) jours.

Les travaux pourront être effectués soit par le propriétaire du fonds dominant lui-même soit par l'entrepreneur de son choix.

En toute circonstance, il ne pourra laisser en stationnement sur l'assiette du tour d'échelle du matériel autre que des échelles et des échafauds fixes, roulants ou volants, dont il devra s'assurer des contraintes de charge et épreuves de force.

Enfin, l'emploi de matériel à moteur sera interdit avant huit (8) heures trente (30) minutes et après dix huit (18) heures ainsi que pendant toutes les périodes s'étendant du vendredi à dix huit (18) heures au lundi à huit (8) heures trente (30) minutes.

Lors de l'exercice de ce tour d'échelle, il appartiendra, si nécessaire, au propriétaire du fonds dominant de procéder, à ses seuls frais, à l'enlèvement de la partie de clôture existant entre la voie publique et le terrain formant le fonds servant, nécessaire à l'usage de celui-ci et à son exacte remise en place aussitôt l'exécution des travaux effectuée.

En outre, pendant toute la durée des travaux, il appartiendra également au propriétaire du fonds dominant de fermer chaque soir l'accès à ce tour d'échelle de telle sorte qu'il ne soit pas possible de pénétrer durant la nuit dans la propriété formant le fonds servant.

Les dégâts et dommages qui pourraient être occasionnés à la propriété formant le fonds servant lors de l'exercice effectif de cette servitude de tour d'échelle, notamment suite à une épreuve de force et/ou une contrainte de charge, devront toujours être réparés ou indemnisés par le propriétaire du fonds dominant.

2°) A titre de réciprocité la SNC KAUFMAN & BROAD PROMOTION 3, REQUERANT de seconde part constitue à titre de servitude réelle et perpétuelle, un droit d'échelle, savoir :

Sur les parcelles cadastrées :

- Section EV, numéro 747, lieudit Les Terres Noires, pour une contenance de cinq ares quinze centiares (00ha 05a 15ca).
 - Section EV, numéro 763, lieudit Les Douze Arpents, pour une contenance de vingt neuf ares cinquante et un centiares (00ha 29a 51ca).
- Lui appartenant, qui seront fonds servant.

Au profit des parcelles cadastrées :

- Section EV, numéro 764, lieudit Les Douze Arpents, pour une contenance de dix neuf ares quarante trois centiares (00ha 19a 43ca).
 - Section EX, numéro 1470, lieudit 4 Mail Mendes France, pour une contenance de un are onze centiares (00ha 01a 11ca).
- Appartenant à la SEMAVO, qui seront fonds dominant.

Cette servitude de tour d'échelle:

- Entraîne le droit de passer et de circuler ainsi que celui de déposer, sur l'ensemble de son assiette, durant les périodes où elle pourra être exercée, tous les matériels et matériaux nécessaires à l'entretien, la réparation et, éventuellement, la reconstruction de l'édifice en cause.

- Est limitée, quant à son étendue :

- . à une bande de terrain située au sud d'une superficie d'environ 57 m², figurée sous hachurage de couleur rouge au plan établi le 14 novembre 2011 par le cabinet PICOT et MERLINI - Géomètre-expert à EAUBONNE - 13 avenue Voltaire, demeuré ci-joint et annexé aux présentes après mention, dit "de servitudes n°3 - Rez-de-Chaussée", contiguë et parallèle à la ligne séparative des deux fonds,
- . et se limitant en longueur à la construction appartenant au fonds dominant.

- Ne pourra être exercé qu'une fois par an et le propriétaire du fonds dominant devra prévenir le propriétaire du fonds servant au moins quinze (15) jours à l'avance par lettre recommandée avec demande d'avis de réception de la date prévue pour le commencement des travaux qui ne pourront en aucun cas se prolonger plus de quinze (15) jours.

Les travaux pourront être effectués soit par le propriétaire du fonds dominant lui-même soit par l'entrepreneur de son choix.

En toute circonstance, il ne pourra laisser en stationnement sur l'assiette du tour d'échelle du matériel autre que des échelles et des échafauds fixes, roulants ou volants, dont il devra s'assurer des contraintes de charge et épreuves de force.

Enfin, l'emploi de matériel à moteur sera interdit avant huit (8) heures trente (30) minutes et après dix huit (18) heures ainsi que pendant toutes les périodes s'étendant du vendredi à dix huit (18) heures au lundi à huit (8) heures trente (30) minutes.

Lors de l'exercice de ce tour d'échelle, il appartiendra, si nécessaire, au propriétaire du fonds dominant de procéder, à ses seuls frais, à l'enlèvement de la partie de clôture existant entre la voie publique et le terrain formant le fonds servant, nécessaire à l'usage de celui-ci et à son exacte remise en place aussitôt l'exécution des travaux effectuée.

En outre, pendant toute la durée des travaux, il appartiendra également au propriétaire du fonds dominant de fermer chaque soir l'accès à ce tour d'échelle de telle sorte qu'il ne soit pas possible de pénétrer durant la nuit dans la propriété formant le fonds servant.

Les dégâts et dommages qui pourraient être occasionnés à la propriété formant le fonds servant lors de l'exercice effectif de cette servitude de tour d'échelle, notamment suite à une épreuve de force et/ou une contrainte de charge, devront toujours être réparés ou indemnisés par le propriétaire du fonds dominant.

..."

CECI EXPOSÉ, il est passé à l'acte objet des présentes :

**ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION ET REGLEMENT DE
COPROPRIETE
D'UN ENSEMBLE IMMOBILIER SIS A VAUREAL (Val d'Oise)
ZAC DE VAUREAL
dénommé
« NEO GREEN - VOLUME 1 »**

PREAMBULE

I. Le présent règlement de copropriété est établi conformément aux dispositions de la Loi n° 65-557 du 10 Juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, du décret n° 67-223 du 17 Mars 1967 et des textes subséquents. Il a notamment pour but :

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

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

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

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

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

Le présent règlement de copropriété et ses modifications, le cas échéant, constitueront la loi commune à laquelle tous devront se conformer.

III. Le plan du présent acte est le suivant :

- première partie : désignation et division de l'ensemble immobilier ;
- deuxième partie : droits et obligations des copropriétaires ;
- troisième partie : administration de l'immeuble ;
- quatrième partie : améliorations, additions, surélévations, assurances, litiges ;
- cinquième partie : domicile, formalités.

Etant précisé, pour la clarté des présentes, que le terme « IMMEUBLE » et le terme « ENSEMBLE IMMOBILIER » sont employés indifféremment.

PREMIERE PARTIE

DESIGNATION ET DIVISION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

CHAPITRE I - DESIGNATION GENERALE

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

DESIGNATION

Les présentes s'appliquent au VOLUME UN (1) de l'ensemble immobilier à édifier sur un terrain situé à VAUREAL (VAL-D'OISE) 95490 Avenue Gavroche et Rue de la Paix, ZAC de VAUREAL "La Croix Lieu",

Cadastré :

- Section EV, numéro 747, lieudit Les Terres Noires, pour une contenance de cinq ares quinze centiares (00ha 05a 15ca).
- Section EV, numéro 763, lieudit Les Douze Arpents, pour une contenance de vingt neuf ares cinquante et un centiares (00ha 29a 51ca).

PROPRIETAIRE

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

DESCRIPTION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

L'ensemble immobilier comprendra après achèvement trois bâtiments dits "Bâtiment 1", "Bâtiment 2" et "Bâtiment 3" à usage d'habitation édifié sur un sous-sol et un entresol à usage de parking, dit "Bâtiment 4", communs avec le volume DEUX (2) de l'état descriptif de division volumétrique ci-dessus énoncé, établi suivant acte reçu par le notaire soussigné ce jour.

L'immeuble, constituant le volume UN (1) objet des présentes sera constitué à son achèvement de 236 lots répartis, savoir :

- Bâtiment 1 (R+4) : 32 appartements (lots n°1 à 32)
- Bâtiment 2 (R+4) : 34 appartements (lots n°101 à 134)
- Bâtiment 3 (R+4) : 56 appartements (lots n°201 à 256)
- Bâtiment 4 :
 - Entresol : 43 emplacements de parking dont 7 doubles (lots n°301 à 343)
 - Sous-Sol : 71 emplacements de parking dont 9 doubles (lots n°344 à 414)

Dont la typologie sera :

BATIMENT 1

Rez-de-chaussée : Hall 1, boîtes aux lettres, dégagement, ascenseur 1, escalier 1, gaines techniques, escalier P1 d'accès au sous-sol.
· 2 appartements (2 x 2p)

1^{er} étage : Ascenseur 1, escalier 1, dégagement, couloir de desserte des appartements, gaines techniques.

- . 8 appartements (5 x 2p, 2 x 3p, 1 x 4p)
- 2^{ème} étage :** Ascenseur 1, escalier 1, dégagement, couloir de desserte des appartements, gaines techniques.
 . 8 appartements (5 x 2p, 2 x 3p, 1 x 4p)
- 3^{ème} étage :** Ascenseur 1, escalier 1, dégagement, couloir de desserte des appartements, gaines techniques.
 . 8 appartements (5 x 2p, 3 x 3p)
- 4^{ème} étage :** Ascenseur 1, escalier 1, dégagement, couloir de desserte des appartements, gaines techniques.
 . 6 appartements (1 x 1p, 4 x 2p, 1 x 3p)

BATIMENT 2

- Rez-de-chaussée :** Hall 2, boîtes aux lettres, dégagement, ascenseur 2, escalier 2, gaines techniques, escalier P2 d'accès au sous-sol, local vélos et poussettes.
- 1^{er} étage :** Ascenseur 2, escalier 2, dégagement, couloir de desserte des appartements, gaines techniques.
 . 9 appartements (1 x studio, 2 x 2p, 5 x 3p, 1 x 4p)
- 2^{ème} étage :** Ascenseur 2, escalier 2, dégagement, couloir de desserte des appartements, gaines techniques.
 . 9 appartements (1 x studio, 2 x 2p, 5 x 3p, 1 x 4p)
- 3^{ème} étage :** Ascenseur 2, escalier 2, dégagement, couloir de desserte des appartements, gaines techniques.
 . 9 appartements (1 x studio, 2 x 2p, 6 x 3p)
- 4^{ème} étage :** Ascenseur 2, escalier 2, dégagement, couloir de desserte des appartements, gaines techniques.
 . 7 appartements (1 x studio, 3 x 2p, 3 x 3p)

BATIMENT 3

- Rez-de-chaussée :** Hall 3, boîtes aux lettres, local vélos et poussettes, couloir de desserte des appartements, ascenseur 3, escalier 3, gaines techniques, escalier P3 d'accès au sous-sol, sas.
 . 10 appartements (1 x studio, 4 x 2p, 4 x 3p, 1 x 4p)
- 1^{er} étage :** Ascenseur 3, escalier 3, dégagement, couloir de desserte des appartements, gaines techniques.
 . 12 appartements (2 x studio, 6 x 2p, 3 x 3p, 1 x 4p)
- 2^{ème} étage :** Ascenseur 3, escalier 3, dégagement, couloir de desserte des appartements, gaines techniques.
 . 12 appartements (2 x studio, 6 x 2p, 3 x 3p, 1 x 4p)
- 3^{ème} étage :** Ascenseur 3, escalier 3, dégagement, couloir de desserte des appartements, gaines techniques.
 . 12 appartements (2 x studio, 6 x 2p, 4 x 3p)
- 4^{ème} étage :** Ascenseur 3, escalier 3, dégagement, couloir de desserte des appartements, gaines techniques.
 . 10 appartements (2 x studio, 6 x 2p, 2 x 3p)

BATIMENT 4 (parking)**Entresol**

Aire de circulation, ventilations hautes et basses,
local chaufferie, local vélos, local eau.
. 43 emplacements de parking dont 7 doubles

Cage 1 :

Ascenseur 1, dégagement, deux sas, escalier P1.

Cage 2 :

Ascenseur 2, dégagement, escalier P2, sas.

Sous-sol

Rampe d'accès, aire de circulation, ventilations
hautes et basses, 2 locaux vélos, un aire de stationnement
pour les 2 roues, un comptage eau, local chaufferie,
bassin de rétention.
. 71 emplacements de parking dont 9 doubles

Cage 1 :

Ascenseur 1, dégagement, deux sas, escalier P1.

Cage 2 :

Ascenseur 2, dégagement, , sas, escalier P2.

Cage 3 :

Ascenseur 3, dégagement, sas, escalier P3,
dégagement, sas.

EXTERIEURS

Accès aux bâtiments 1,2 et 3, des jardins communs,
transformateur EDF, local vélos, ventilations hautes
et basses,
Droits de jouissance exclusifs des jardins en RDC.

VOLUME UN (1)

IL EST CONSTITUE par le volume total résultant de la somme des
volumes partiels de forme irrégulière composé de différentes fractions
communiquant entre elles, comprenant :

1/a Une fraction sans limitation en profondeur et en hauteur.

Sommets : 1,29 à 25,71 à 56,43,44,30 à 32,23 à 1.

*[telle que cette fraction figure
[sous teinte rose aux plans 1 à 5]*

Superficie : 2329 m²

1/b Une fraction sans limitation en profondeur et en hauteur.

Sommets : 82 à 85,82.

*[telle que cette fraction figure
[sous teinte rose aux plans 1 à 5]*

Superficie : 1 m²

1/c Une fraction sans limitation en profondeur et en hauteur.

Sommets : 36,37,47,48,36.

[telle que cette fraction figure

[sous teinte rose aux plans 1 à 5]

Superficie : 5 m²

1/d Une fraction sans limitation en profondeur et en hauteur.

Sommets : 40,41,72,73,51 à 54,40.

*[telle que cette fraction figure
[sous teinte rose aux plans 1 à 5]*

Superficie : 31 m²

1/e Une fraction sans limitation en profondeur et limitée en hauteur au niveau NGF 97.25 (dessus de la dalle y compris l'étanchéité).

Sommets : 17 à 23,32 à 30,33,17.

*[telle que cette fraction figure
[sous teinte rose aux plans 1 et 2]*

Superficie : 79 m²

1/f Une fraction sans limitation en profondeur et limitée en hauteur au niveau NGF 97.12 (axe de la dalle).

Sommets : 10 à 16,33,44 à 41,81,74,10 -- (82 à 85,82).

*[telle que cette fraction figure
[sous teinte rose aux plans 1 et 2]*

Superficie : 494 m²

1/g Une fraction sans limitation en profondeur et limitée en hauteur au niveau NGF 97.12 (axe de la dalle).

Sommets : 75 à 78,75.

*[telle que cette fraction figure
[sous teinte rose aux plans 1 et 2]*

Superficie : 4 m²

1/h Une fraction sans limitation en profondeur et limitée en hauteur au niveau NGF 97.25 (dessus de la dalle y compris l'étanchéité).

Sommets : 38 à 40,54 à 49,38.

*[telle que cette fraction figure
[sous teinte rose aux plans 1 et 2]*

Superficie : 124 m²

1/i Une fraction sans limitation en profondeur et limitée en hauteur au niveau NGF 97.12 (axe de la dalle).

Sommets : 1 à 6,80,39 à 35,1.

*[telle que cette fraction figure
[sous teinte rose aux plans 1 et 2]*

Superficie : 341 m²

1/j Une fraction limitée en profondeur au niveau NGF 94.27 (axe de la dalle) et limitée en hauteur au niveau NGF 97.12 (axe de la dalle).

Sommets : 45,78 à 74,81,80,45.

*[telle que cette fraction figure
[sous teinte rose au plan 2.*

Superficie : 55 m²

1/k Une fraction limitée en profondeur au niveau NGF 100.07 (dessus de la dalle non comprise l'étanchéité) et sans limitation en hauteur.

Sommets : 17 à 23,32 à 30,33,17.

*[telle que cette fraction figure
[sous teinte rose aux plans 4 et 5.*

Superficie : 79 m²

1/l Une fraction limitée en profondeur au niveau NGF 100.18 (axe de la dalle) et sans limitation en hauteur.

Sommets : 1 à 6,45,10 à 16,33,44 à 41,39 à 34,29,1 – (82 à 85,82).

*[telle que cette fraction figure
[sous teinte rose au plan 4 et 5)*

Superficie : 894 m²

1/m Une fraction limitée en profondeur au niveau NGF 100.07 (axe de la dalle) et sans limitation en hauteur.

Sommets : 38 à 40,54 à 49,55,38.

*[telle que cette fraction figure
[sous teinte rose aux plans 5 et 6.*

Superficie : 124m²

Ce volume correspond à des :

Bâtiments à usage d'habitations et parkings à réaliser

BENEFICIE

.des servitudes générales ci-après établies et notamment des servitudes d'appui, d'accrochage, de surplomb (tels débords de maçonnerie, toiture, ...) de passage de réseaux, gaines et canalisations diverses, d'accès, de tour d'échelle ou encore de vues et de prospects, telles que définies ci-dessus au paragraphe « SERVITUDES »

. de servitudes de passage de ventilation contre le volume DEUX (2), telles que définies ci-dessus au paragraphe « SERVITUDES ».

EST GREVE

. des mêmes servitudes générales ci-dessus rappelée et ci-après établies.

. de servitudes de passage piétons au profit du volume DEUX (2), telles que définies ci- dessus au paragraphe « SERVITUDES ».

.d une servitude d'utilisation du local eau situé à l'entresol, au profit du volume DEUX (2), telles que définies ci- dessus au paragraphe « SERVITUDES ».

.d' une servitude d'utilisation de l'ascenseur 1 au profit du volume DEUX (2), telles que définies ci- dessus au paragraphe « SERVITUDES ».

Sont demeurés ci-joints et annexés aux présentes après mention sept plans établis par le Cabinet PICOT et MERLINI Géomètre Expert à EAUBONNE (95600) – 13 avenue Voltaire, les 27 octobre et 9 novembre 2011, savoir:

Bâtiments 1 et 2

- Plan n° 1 : plan d'ensemble
- Plan n° 2 : plan du RDC
- Plan n° 3 : plan des 1^{er} et 2^{ème} étages
- Plan n° 4 : plan des 3^{ème} et 4^{ème} étages

Bâtiment 3

- Plan n° 5 : plan des 1^{er}, 2^{ème}, 3^{ème} et 4^{ème} étages

Bâtiment 4

- Plan n° 6 : plan de l'entresol
- Plan n° 7 : plan du sous-sol

La concordance entre les numéros de lots de copropriété et les numéros de lots commerciaux a été établie par le cabinet PICOT et MERLINI susnommé aux termes du tableau récapitulatif des charges spéciales ci-annexé aux présentes après mention.

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

Dans le présent état descriptif et de division, chaque local privatif forme un lot distinct affecté d'un numéro propre. La numérotation, l'emplacement, la nature, la description, ainsi que les tantièmes des parties communes affectées à chaque lot font l'objet d'un tableau synoptique et récapitulatif.

L'ensemble immobilier ci-dessus désigné sera divisé en 236 lots numérotés ainsi qu'il est dit ci-dessus, qui appartiendront exclusivement et privativement à chaque propriétaire, suivant le tableau de division ci-après, qui comportera la désignation détaillée de chaque lot ainsi que le droit de copropriété de chaque propriétaire dans les parties communes générales.

LOT	BAT	ESC	ETAGE	DESCRIPTIF
1	1		RDC	<p>Un appartement n°101 de deux pièces principales comprenant :</p> <p>Entrée avec placard, séjour/cuisine, une chambre, salle d'eau avec w.c, terrasse.</p> <p>Droit de jouissance exclusif d'un jardin de 34m² environ.</p> <p>SOIXANTE TREIZE DIX - MILLIEMES</p> <p>des parties communes générales, ci..... 73 / 10 000</p>
2	1		RDC	<p>Un appartement n°102 de deux pièces principales comprenant :</p> <p>Entrée avec placard, séjour/cuisine, une chambre avec salle d'eau avec w.c, terrasse.</p> <p>Droit de jouissance exclusif d'un jardin de 8m² environ.</p> <p>CINQUANTE SIX DIX - MILLIEMES</p> <p>des parties communes générales, ci..... 56 / 10 000</p>

LOT	BAT	ESC	ETAGE	DESCRIPTIF
3	1	1	1er étage	<p>Un appartement n°111 de deux pièces principales comprenant :</p> <p>Entrée, séjour/coin cuisine, une chambre avec salle d'eau avec w.c, terrasse.</p> <p><i>SOIXANTE DIX - MILLIEMES</i></p> <p>des parties communes générales, ci..... 60 / 10 000</p>
4	1	1	1er étage	<p>Un appartement n°112 de deux pièces principales comprenant :</p> <p>Entrée avec placard, séjour/coin cuisine, une chambre avec salle d'eau avec w.c, balcon.</p> <p><i>CINQUANTE NEUF DIX - MILLIEMES</i></p> <p>des parties communes générales, ci..... 59 / 10 000</p>
5	1	1	1er étage	<p>Un appartement n°113 de trois pièces principales comprenant :</p> <p>Entrée avec placard, séjour/cuisine, dégagement, deux chambres dont une avec placard, salle de bains, w.c, balcon.</p> <p><i>QUATRE-VINGT TREIZE DIX - MILLIEMES</i></p> <p>des parties communes générales, ci..... 93 / 10 000</p>
6	1	1	1er étage	<p>Un appartement n°114 de quatre pièces principales comprenant :</p> <p>Entrée, séjour avec placard/cuisine, dégagement, trois chambres dont deux avec placard, salle de bains, w.c, balcon.</p> <p><i>CENT HUIT DIX - MILLIEMES</i></p> <p>des parties communes générales, ci..... 108 / 10 000</p>
7	1	1	1er étage	<p>Un appartement n°115 de deux pièces principales comprenant :</p> <p>Entrée, séjour avec placard/coin cuisine, une chambre avec salle d'eau avec w.c, balcon.</p> <p><i>SOIXANTE DEUX DIX - MILLIEMES</i></p> <p>des parties communes générales, ci..... 62 / 10 000</p>
8	1	1	1er étage	<p>Un appartement n°116 de deux pièces principales comprenant :</p> <p>Entrée, séjour avec placard/coin cuisine, une chambre avec salle d'eau avec w.c, balcon.</p> <p><i>SOIXANTE ET UN DIX - MILLIEMES</i></p> <p>des parties communes générales, ci..... 61 / 10 000</p>
9	1	1	1er étage	<p>Un appartement n°117 de trois pièces principales comprenant :</p> <p>Entrée avec placard, séjour/cuisine, dégagement, deux chambres dont une avec placard, salle de bains, w.c, balcon.</p>

LOT	BAT	ESC	ETAGE	DESCRIPTIF
QUATRE-VINGT NEUF DIX - MILLIEMES				
				des parties communes générales, ci..... 89 / 10 000
10	1	1	1er étage	Un appartement n°118 de deux pièces principales comprenant : Entrée avec placard, séjour/cuisine, une chambre avec salle d'eau avec w.c, balcon.
CINQUANTE CINQ DIX - MILLIEMES				
				des parties communes générales, ci..... 55 / 10 000
11	1	1	2ème étage	Un appartement n°121 de deux pièces principales comprenant : Entrée, séjour/coin cuisine, une chambre avec salle d'eau avec w.c, balcon.
SOIXANTE QUATRE DIX - MILLIEMES				
				des parties communes générales, ci..... 64 / 10 000
12	1	1	2ème étage	Un appartement n°122 de deux pièces principales comprenant : Entrée avec placard, séjour/coin cuisine, une chambre avec salle d'eau avec w.c, balcon.
SOIXANTE DEUX DIX - MILLIEMES				
				des parties communes générales, ci..... 62 / 10 000
13	1	1	2ème étage	Un appartement n°123 de trois pièces principales comprenant : Entrée avec placard, séjour/cuisine, dégagement, deux chambres dont une avec placard, salle de bains, w.c, balcon.
QUATRE-VINGT DIX SEPT DIX - MILLIEMES				
				des parties communes générales, ci..... 97 / 10 000
14	1	1	2ème étage	Un appartement n°124 de quatre pièces principales comprenant : Entrée, séjour avec placard/cuisine, dégagement, trois chambres dont deux avec placard, salle de bains, w.c, balcon.
CENT QUATORZE DIX - MILLIEMES				
				des parties communes générales, ci..... 114 / 10 000
15	1	1	2ème étage	Un appartement n°125 de deux pièces principales comprenant : Entrée, séjour avec placard/coin cuisine, une chambre avec salle d'eau avec w.c, balcon.
SOIXANTE QUATRE DIX - MILLIEMES				
				des parties communes générales, ci..... 64 / 10 000

LOT	BAT	ESC	ETAGE	DESCRIPTIF
16	1	1	2ème étage	<p>Un appartement n°126 de deux pièces principales comprenant :</p> <p>Entrée, séjour avec placard/coin cuisine, une chambre avec salle d'eau avec w.c, balcon.</p> <p><i>SOIXANTE QUATRE DIX - MILLIEMES</i></p> <p>des parties communes générales, cl..... 64 / 10 000</p>
17	1	1	2ème étage	<p>Un appartement n°127 de trois pièces principales comprenant :</p> <p>Entrée avec placard, séjour/cuisine, dégagement, deux chambre dont une avec placard, salle de bains, w.c, balcon.</p> <p><i>QUATRE-VINGT QUATORZE DIX - MILLIEMES</i></p> <p>des parties communes générales, cl..... 94 / 10 000</p>
18	1	1	2ème étage	<p>Un appartement n°128 de deux pièces principales comprenant :</p> <p>Entrée avec placard, séjour/cuisine, une chambre avec salle d'eau avec w.c, balcon.</p> <p><i>CINQUANTE TROIS DIX - MILLIEMES</i></p> <p>des parties communes générales, cl..... 53 / 10 000</p>
19	1	1	3ème étage	<p>Un appartement n°131 de deux pièces principales comprenant :</p> <p>Entrée, séjour/coin cuisine, une chambre avec salle d'eau avec w.c, balcon.</p> <p><i>SOIXANTE SEPT DIX - MILLIEMES</i></p> <p>des parties communes générales, cl..... 67 / 10 000</p>
20	1	1	3ème étage	<p>Un appartement n°132 de deux pièces principales comprenant :</p> <p>Entrée avec placard, séjour/coin cuisine, une chambre avec salle d'eau avec w.c, balcon.</p> <p><i>SOIXANTE CINQ DIX - MILLIEMES</i></p> <p>des parties communes générales, cl..... 65 / 10 000</p>
21	1	1	3ème étage	<p>Un appartement n°133 de trois pièces principales comprenant :</p> <p>Entrée, séjour/cuisine, dégagement, deux chambres dont une avec placard, salle d'eau avec w.c, balcon.</p> <p><i>QUATRE-VINGT NEUF DIX - MILLIEMES</i></p> <p>des parties communes générales, cl..... 89 / 10 000</p>
22	1	1	3ème étage	<p>Un appartement n°134 de trois pièces principales comprenant :</p> <p>Entrée, séjour/cuisine, dégagement, deux chambres dont une avec placard, salle d'eau avec w.c, balcon.</p>

LOT	BAT	ESC	ETAGE	DESSCRIPTIF
<i>QUATRE-VINGT NEUF DIX - MILLIEMES</i>				
				des parties communes générales, ci..... 89 / 10 000
23	1	1	3ème étage	Un appartement n°135 de deux pièces principales comprenant : Entrée, séjour avec placard/coin cuisine, une chambre avec salle d'eau avec w.c. balcon.
<i>SOIXANTE SEPT DIX - MILLIEMES</i>				
				des parties communes générales, ci..... 67 / 10 000
24	1	1	3ème étage	Un appartement n°136 de deux pièces principales comprenant : Entrée avec placard/coin cuisine, une chambre avec salle d'eau avec w.c. balcon.
<i>SOIXANTE HUIT DIX - MILLIEMES</i>				
				des parties communes générales, ci..... 68 / 10 000
25	1	1	3ème étage	Un appartement n°137 de trois pièces principales comprenant : Entrée avec placard, séjour/cuisine, dégagement, deux chambres dont une avec placard, salle de bains, w.c. balcon.
<i>QUATRE-VINGT DIX HUIT DIX - MILLIEMES</i>				
				des parties communes générales, ci..... 98 / 10 000
26	1	1	3ème étage	Un appartement n°138 de deux pièces principales comprenant : Entrée avec placard, séjour/cuisine, une chambre avec salle d'eau avec w.c. balcon.
<i>SOIXANTE DIX - MILLIEMES</i>				
				des parties communes générales, ci..... 60 / 10 000
27	1	1	4ème étage	Un appartement n°141 de deux pièces principales comprenant : Entrée, séjour/coin cuisine, une chambre avec salle d'eau avec w.c. balcon.
<i>SOIXANTE DIX DIX - MILLIEMES</i>				
				des parties communes générales, ci..... 70 / 10 000
28	1	1	4ème étage	Un appartement n°142 de deux pièces principales comprenant : Entrée, séjour/coin cuisine, une chambre avec salle d'eau avec w.c. balcon.
<i>SOIXANTE ET UN DIX - MILLIEMES</i>				
				des parties communes générales, ci..... 61 / 10 000

LOT	BAT	ESC	ETAGE	DESCRIPTIF
29	1	1	4ème étage	<p>Un appartement n°143 de deux pièces principales comprenant : Entrée, séjour/coin cuisine, une chambre avec salle d'eau avec w.c, balcon.</p> <p><i>SOIXANTE DEUX DIX - MILLIEMES</i></p> <p>des parties communes générales, ci..... 62 / 10 000</p>
30	1	1	4ème étage	<p>Un appartement n°144 de deux pièces principales comprenant : Entrée, séjour/coin cuisine, une chambre avec salle d'eau avec w.c, balcon.</p> <p><i>SOIXANTE QUATRE DIX - MILLIEMES</i></p> <p>des parties communes générales, ci..... 64 / 10 000</p>
31	1	1	4ème étage	<p>Un appartement n°145 de trois pièces principales comprenant : Entrée, séjour/cuisine, dégagement, deux chambres dont une avec placard, salle d'eau avec w.c, balcon.</p> <p><i>QUATRE-VINGT NEUF DIX - MILLIEMES</i></p> <p>des parties communes générales, ci..... 89 / 10 000</p>
32	1	1	4ème étage	<p>Un appartement n°146 d'une pièce principale comprenant : Entrée avec placard, séjour/cuisine, salle d'eau avec w.c, balcon.</p> <p><i>CINQUANTE SEPT DIX - MILLIEMES</i></p> <p>des parties communes générales, ci..... 57 / 10 000</p>
101	2	2	1er étage	<p>Un appartement n°211 de trois pièces principales comprenant : Entrée avec placard, séjour/cuisine, dégagement, deux chambres dont une avec placard, salle de bains, w.c, deux balcons.</p> <p><i>CENT SEPT DIX - MILLIEMES</i></p> <p>des parties communes générales, ci..... 107 / 10 000</p>
102	2	2	1er étage	<p>Un appartement n°212 de quatre pièces principales comprenant : Entrée, séjour avec placard/cuisine, dégagement, trois chambres dont deux avec placard, salle de bains, w.c, balcon.</p> <p><i>CENT CINQ DIX - MILLIEMES</i></p> <p>des parties communes générales, ci..... 105 / 10 000</p>
103	2	2	1er étage	<p>Un appartement n°213 de trois pièces principales comprenant : Entrée, dégagement, séjour/cuisine, deux chambres dont une avec placard, salle de bains, w.c, balcon.</p> <p><i>QUATRE-VINGT DIX DIX - MILLIEMES</i></p>

LOT	BAT	ESC	ETAGE	DESCRIPTIF
				des parties communes générales, ci..... 90 / 10 000
104	2	2	1er étage	Un appartement n°214 de trois pièces principales comprenant : Entrée avec placard, séjour/cuisine, dégagement, deux chambres dont une avec placard, salle de bains, w.c, balcon. <i>QUATRE-VINGT TROIS DIX - MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci..... 83 / 10 000
105	2	2	1er étage	Un appartement n°215 de deux pièces principales comprenant : Entrée, séjour avec placard/coin cuisine, une chambre avec salle d'eau avec w.c, balcon. <i>SOIXANTE ET UN DIX - MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci..... 61 / 10 000
106	2	2	1er étage	Un appartement n°216 de deux pièces principales comprenant : Entrée, séjour avec placard/coin cuisine, une chambre avec salle d'eau avec w.c, balcon. <i>SOIXANTE DIX - MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci..... 60 / 10 000
107	2	2	1er étage	Un appartement n°217 de trois pièces principales comprenant : Entrée, dégagement, séjour/cuisine, deux chambres dont une avec placard, salle de bains, w.c, terrasse. <i>QUATRE-VINGT DIX SEPT DIX - MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci..... 97 / 10 000
108	2	2	1er étage	Un appartement n°218 de trois pièces principales comprenant : Entrée avec placard, séjour/cuisine, dégagement, deux chambres dont une avec placard, salle de bains, w.c, balcon. <i>QUATRE-VINGT DOUZE DIX - MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci..... 92 / 10 000
109	2	2	1er étage	Un appartement n°219 d'une pièce principale comprenant : Entrée, séjour/cuisine, salle d'eau avec w.c, balcon. <i>CINQUANTE TROIS DIX - MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci..... 53 / 10 000
110	2	2	2ème étage	Un appartement n°221 de trois pièces principales comprenant :

LOT	BAT	ESC	ETAGE	DESCRIPTIF
				Entrée avec placard, séjour/cuisine, dégagement, deux chambres dont une avec placard, salle de bains, w.c, deux balcons.
				<i>CENT DOUZE DIX - MILLIEMES</i>
				des parties communes générales, cl..... 112 / 10 000
111	2	2	2ème étage	Un appartement n°222 de quatre pièces principales comprenant : Entrée, séjour avec placard/cuisine, dégagement, trois chambres dont deux avec placard, salle de bains, w.c, balcon.
				<i>CENT DIX DIX - MILLIEMES</i>
				des parties communes générales, cl..... 110 / 10 000
112	2	2	2ème étage	Un appartement n°223 de trois pièces principales comprenant : Entrée, dégagement, séjour/cuisine, deux chambres dont une avec placard, salle de bains, w.c, balcon.
				<i>QUATRE-VINGT QUATORZE DIX - MILLIEMES</i>
				des parties communes générales, cl..... 94 / 10 000
113	2	2	2ème étage	Un appartement n°224 de trois pièces principales comprenant : Entrée avec placard, séjour/cuisine, dégagement, deux chambres dont une avec placard, salle de bains, w.c, balcon.
				<i>QUATRE-VINGT HUIT DIX - MILLIEMES</i>
				des parties communes générales, cl..... 88 / 10 000
114	2	2	2ème étage	Un appartement n°225 de deux pièces principales comprenant : Entrée, séjour avec placard/coin cuisine, une chambre avec salle d'eau avec w.c, balcon.
				<i>SOIXANTE QUATRE DIX - MILLIEMES</i>
				des parties communes générales, cl..... 64 / 10 000
115	2	2	2ème étage	Un appartement n°226 de deux pièces principales comprenant : Entrée, séjour avec placard/coin cuisine, une chambre avec salle d'eau avec w.c, balcon.
				<i>SOIXANTE TROIS DIX - MILLIEMES</i>
				des parties communes générales, cl..... 63 / 10 000
116	2	2	2ème étage	Un appartement n°227 de trois pièces principales comprenant : Entrée, dégagement, séjour/cuisine, deux chambres dont une avec placard, salle de bains, w.c, balcon.
				<i>QUATRE-VINGT DIX SEPT DIX - MILLIEMES</i>

LOT	BAT	ESC	ETAGE	DESCRIPTIF
				des parties communes générales, cl..... 97 / 10 000
117	2	2	2ème étage	Un appartement n°228 de trois pièces principales comprenant : Entrée avec placard, séjour/cuisine, dégagement, deux chambres dont une avec placard, salle de bains, w.c, balcon. QUATRE-VINGT SEIZE DIX - MILLIEMES des parties communes générales, cl..... 96 / 10 000
118	2	2	2ème étage	Un appartement n°229 d'une pièce principale comprenant : Entrée, séjour/cuisine, salle d'eau avec w.c, balcon. CINQUANTE CINQ DIX - MILLIEMES des parties communes générales, cl..... 55 / 10 000
119	2	2	3ème étage	Un appartement n°231 de trois pièces principales comprenant : Entrée avec placard, séjour/cuisine, dégagement, deux chambres dont une avec placard, salle de bains, w.c, deux balcons. CENT DIX SEPT DIX - MILLIEMES des parties communes générales, cl..... 117 / 10 000
120	2	2	3ème étage	Un appartement n°232 de trois pièces principales comprenant : Entrée, séjour/cuisine, dégagement, deux chambres dont une avec placard, salle d'eau avec w.c, balcon. QUATRE-VINGT SEPT DIX - MILLIEMES des parties communes générales, cl..... 87 / 10 000
121	2	2	3ème étage	Un appartement n°233 de trois pièces principales comprenant : Entrée, séjour/cuisine, dégagement, deux chambres dont une avec placard, salle d'eau avec w.c, balcon. QUATRE-VINGT CINQ DIX - MILLIEMES des parties communes générales, cl..... 85 / 10 000
122	2	2	3ème étage	Un appartement n°234 de trois pièces principales comprenant : Entrée avec placard, séjour/cuisine, dégagement, deux chambres dont une avec placard, salle de bains, w.c, balcon. QUATRE-VINGT DOUZE DIX - MILLIEMES des parties communes générales, cl..... 92 / 10 000

LOT	BAT	ESC	ETAGE	DESCRIPTIF
123	2	2	3ème étage	<p>Un appartement n°235 de deux pièces principales comprenant :</p> <p>Entrée, séjour avec placard/coin cuisine, une chambre avec salle d'eau avec w.c, balcon.</p> <p><i>SOIXANTE SEPT DIX - MILLIEMES</i></p> <p>des parties communes générales, cl..... 67 / 10 000</p>
124	2	2	3ème étage	<p>Un appartement n°236 de deux pièces principales comprenant :</p> <p>Entrée, séjour avec placard/coin cuisine, une chambre avec salle d'eau avec w.c, balcon.</p> <p><i>SOIXANTE SIX DIX - MILLIEMES</i></p> <p>des parties communes générales, cl..... 66 / 10 000</p>
125	2	2	3ème étage	<p>Un appartement n°237 de trois pièces principales comprenant :</p> <p>Entrée, dégagement, séjour/cuisine, deux chambres dont une avec placard, salle de bains, w.c, balcon.</p> <p><i>CENT DEUX DIX - MILLIEMES</i></p> <p>des parties communes générales, cl..... 102 / 10 000</p>
126	2	2	3ème étage	<p>Un appartement n°238 de trois pièces principales comprenant :</p> <p>Entrée avec placard, séjour/cuisine, dégagement, deux chambres dont une avec placard, salle de bains, w.c, balcon.</p> <p><i>CENT UN DIX - MILLIEMES</i></p> <p>des parties communes générales, cl..... 101 / 10 000</p>
127	2	2	3ème étage	<p>Un appartement n°239 d'une pièce principale comprenant :</p> <p>Entrée, séjour/cuisine, salle d'eau avec w.c, balcon.</p> <p><i>CINQUANTE HUIT DIX - MILLIEMES</i></p> <p>des parties communes générales, cl..... 58 / 10 000</p>
128	2	2	4ème étage	<p>Un appartement n°241 de trois pièces principales comprenant :</p> <p>Entrée avec placard, séjour/cuisine, dégagement, deux chambres dont une avec placard, salle de bains, w.c, deux balcons.</p> <p><i>CENT ONZE DIX - MILLIEMES</i></p> <p>des parties communes générales, cl..... 111 / 10 000</p>
129	2	2	4ème étage	<p>Un appartement n°242 de trois pièces principales comprenant :</p> <p>Entrée, séjour/cuisine, deux chambres dont une avec placard, salle de bains avec w.c, balcon.</p> <p><i>QUATRE-VINGT SEPT DIX - MILLIEMES</i></p>

LOT	BAT	ESC	ETAGE	DESCRIPTIF
				des parties communes générales, cl..... 87 / 10 000
130	2	2	4ème étage	Un appartement n°243 de deux pièces principales comprenant : Entrée, séjour/coin cuisine, une chambre avec salle d'eau avec w.c. <i>SOIXANTE DEUX DIX - MILLIEMES</i>
				des parties communes générales, cl..... 62 / 10 000
131	2	2	4ème étage	Un appartement n°244 de deux pièces principales comprenant : Entrée, séjour/coin cuisine, une chambre avec salle d'eau avec w.c. <i>SOIXANTE ET UN DIX - MILLIEMES</i>
				des parties communes générales, cl..... 61 / 10 000
132	2	2	4ème étage	Un appartement n°245 de deux pièces principales comprenant : Entrée avec placard, séjour/cuisine, une chambre avec salle d'eau avec w.c, balcon. <i>QUATRE-VINGT DOUZE DIX - MILLIEMES</i>
				des parties communes générales, cl..... 92 / 10 000
133	2	2	4ème étage	Un appartement n°246 de trois pièces principales comprenant : Entrée avec placard, séjour/cuisine, dégagement, deux chambres dont une avec placard, salle de bains, w.c, balcon. <i>QUATRE-VINGT DOUZE DIX - MILLIEMES</i>
				des parties communes générales, cl..... 92 / 10 000
134	2	2	4ème étage	Un appartement n°247 d'une pièce principale comprenant : Entrée, séjour/cuisine, salle d'eau avec w.c, balcon. <i>CINQUANTE QUATRE DIX - MILLIEMES</i>
				des parties communes générales, cl..... 54 / 10 000
201	3		RDC	Un appartement n°3002 de deux pièces principales comprenant : Entrée, séjour avec placard/cuisine, une chambre avec salle d'eau avec w.c, terrasse. Droit de jouissance exclusif d'un jardin de 29m² environ. <i>SOIXANTE SEPT DIX - MILLIEMES</i>
				des parties communes générales, cl..... 67 / 10 000
202	3		RDC	Un appartement n°3003 de quatre pièces principales comprenant : Entrée avec placard, séjour/cuisine, dégagement, trois

LOT	BAT	ESC	ETAGE	DESCRIPTIF
				chambres dont deux avec placard, salle de bains, w.c, terrasse. Droit de jouissance exclusif d'un jardin de 90m ² environ. <i>CENT SEIZE DIX - MILLIEMES</i> des parties communes générales, cl..... 116 / 10 000
203	3		RDC	Un appartement n°3004 de trois pièces principales comprenant : Entrée, séjour/cuisine, dégagement, deux chambres dont une avec placard, salle de bains, w.c, terrasse. Droit de jouissance exclusif d'un jardin de 41m ² environ. <i>QUATRE-VINGT TREIZE DIX - MILLIEMES</i> des parties communes générales, cl..... 93 / 10 000
204	3		RDC	Un appartement n°3005 de trois pièces principales comprenant : Entrée avec placard, séjour/cuisine, dégagement, deux chambres dont une avec placard, salle de bains, w.c, terrasse. Droit de jouissance exclusif d'un jardin de 40m ² environ. <i>QUATRE-VINGT QUATORZE DIX - MILLIEMES</i> des parties communes générales, cl..... 94 / 10 000
205	3		RDC	Un appartement n°3006 de trois pièces principales comprenant : Entrée avec dressing, séjour avec placard/cuisine, dégagement avec dressing, deux chambres dont une avec placard, salle de bains, w.c, terrasse. Droit de jouissance exclusif d'un jardin de 30m ² environ. <i>CENT UN DIX - MILLIEMES</i> des parties communes générales, cl..... 101 / 10 000
206	3		RDC	Un appartement n°3007 de deux pièces principales comprenant : Entrée avec placard, séjour avec placard/cuisine, une chambre avec salle d'eau avec w.c. <i>SIXANTE DIX - MILLIEMES</i> des parties communes générales, cl..... 60 / 10 000
207	3		RDC	Un appartement n°3008 d'une pièce principale comprenant : Entrée avec placard, séjour/coin cuisine, salle d'eau avec w.c, terrasse. <i>QUARANTE SEPT DIX - MILLIEMES</i> des parties communes générales, cl..... 47 / 10 000
208	3		RDC	Un appartement n°3009 de deux pièces principales comprenant : Entrée, séjour avec placard/coin cuisine, une chambre avec salle d'eau avec w.c, terrasse.

LOT	BAT	ESC	ETAGE	DESSCRIPTIF
CINQUANTE NEUF DIX - MILLIEMES				
				des parties communes générales, ci..... 59 / 10 000
209	3		RDC	Un appartement n°3010 de deux pièces principales comprenant : Entrée, séjour/cuisine, une chambre avec salle d'eau avec w.c.
CINQUANTE SIX DIX - MILLIEMES				
				des parties communes générales, ci..... 56 / 10 000
210	3		RDC	Un appartement n°3001 de trois pièces principales comprenant : Entrée avec placard, séjour/cuisine, dégagement, deux chambres dont une avec placard, salle de bains, w.c, terrasse.
QUATRE-VINGT HUIT DIX - MILLIEMES				
				des parties communes générales, ci..... 88 / 10 000
211	3	3	1er étage	Un appartement n°3101 de deux pièces principales comprenant : Entrée, séjour avec placard/corin cuisine, une chambre avec salle d'eau avec w.c, balcon.
SOIXANTE DIX - MILLIEMES				
				des parties communes générales, ci..... 60 / 10 000
212	3	3	1er étage	Un appartement n°3102 de deux pièces principales comprenant : Entrée, séjour avec placard/corin cuisine, une chambre avec salle d'eau avec w.c, balcon.
CINQUANTE HUIT DIX - MILLIEMES				
				des parties communes générales, ci..... 58 / 10 000
213	3	3	1er étage	Un appartement n°3103 de trois pièces principales comprenant : Entrée avec placard, séjour/cuisine, dégagement, deux chambres dont une avec placard, salle de bains, w.c, balcon.
QUATRE-VINGT NEUF DIX - MILLIEMES				
				des parties communes générales, ci..... 89 / 10 000
214	3	3	1er étage	Un appartement n°3104 de quatre pièces principales comprenant : Entrée avec placard, séjour/cuisine, dégagement, trois chambres dont deux avec placard, salle de bains, w.c, balcon.
CENT DIX DIX - MILLIEMES				
				des parties communes générales, ci..... 110 / 10 000

LOT	BAT	ESC	ETAGE	DESCRIPTIF
215	3	3	1er étage	<p>Un appartement n°3105 de trois pièces principales comprenant :</p> <p>Entrée avec placard, séjour/cuisine, dégagement, deux chambres dont une avec placard, salle de bains, w.c, balcon.</p> <p>QUATRE-VINGT ONZE DIX - MILLIEMES</p> <p>des parties communes générales, cl..... 91 / 10 000</p>
216	3	3	1er étage	<p>Un appartement n°3106 de trois pièces principales comprenant :</p> <p>Entrée avec placard, séjour/cuisine, dégagement, deux chambres dont une avec placard, salle de bains, w.c, balcon.</p> <p>QUATRE-VINGT DOUZE DIX - MILLIEMES</p> <p>des parties communes générales, cl..... 92 / 10 000</p>
217	3	3	1er étage	<p>Un appartement n°3107 d'une pièce principale comprenant :</p> <p>Entrée avec placard, séjour/coin cuisine, salle d'eau avec w.c, balcon.</p> <p>CINQUANTE DEUX DIX - MILLIEMES</p> <p>des parties communes générales, cl..... 52 / 10 000</p>
218	3	3	1er étage	<p>Un appartement n°3108 de deux pièces principales comprenant :</p> <p>Entrée, séjour/cuisine, une chambre avec salle d'eau avec w.c, balcon.</p> <p>SOIXANTE TROIS DIX - MILLIEMES</p> <p>des parties communes générales, cl..... 63 / 10 000</p>
219	3	3	1er étage	<p>Un appartement n°3109 de deux pièces principales comprenant :</p> <p>Entrée avec placard, séjour avec placard/cuisine, une chambre avec salle d'eau avec w.c, balcon.</p> <p>SOIXANTE ET UN DIX - MILLIEMES</p> <p>des parties communes générales, cl..... 61 / 10 000</p>
220	3	3	1er étage	<p>Un appartement n°3110 d'une pièce principale comprenant :</p> <p>Entrée avec placard, séjour/coin cuisine, salle d'eau avec w.c, balcon.</p> <p>QUARANTE NEUF DIX - MILLIEMES</p> <p>des parties communes générales, cl..... 49 / 10 000</p>
221	3	3	1er étage	<p>Un appartement n°3111 de deux pièces principales comprenant :</p> <p>Entrée, séjour/cuisine, une chambre avec salle d'eau avec w.c, balcon.</p> <p>SOIXANTE DIX - MILLIEMES</p>

LOT	BAT	ESC	ETAGE	DESCRIPTIF
				des parties communes générales, cl..... 60 / 10 000
222	3	3	1er étage	Un appartement n°3112 de deux pièces principales comprenant : Entrée, séjour/coin cuisine, une chambre avec salle d'eau avec w.c, balcon. <i>CINQUANTE NEUF DIX - MILLIEMES</i> des parties communes générales, cl..... 59 / 10 000
223	3	3	2ème étage	Un appartement n°3201 de deux pièces principales comprenant : Entrée, séjour avec placard/coin cuisine, une chambre avec salle d'eau avec w.c, balcon. <i>SOIXANTE TROIS DIX - MILLIEMES</i> des parties communes générales, cl..... 63 / 10 000
224	3	3	2ème étage	Un appartement n°3202 de deux pièces principales comprenant : Entrée, séjour avec placard/coin cuisine, une chambre avec salle d'eau avec w.c, balcon. <i>SOIXANTE ET UN DIX - MILLIEMES</i> des parties communes générales, cl..... 61 / 10 000
225	3	3	2ème étage	Un appartement n°3203 de trois pièces principales comprenant : Entrée avec placard, séjour/cuisine, dégagement, deux chambres dont une avec placard, salle de bains, w.c, balcon. <i>QUATRE-VINGT QUATORZE DIX - MILLIEMES</i> des parties communes générales, cl..... 94 / 10 000
226	3	3	2ème étage	Un appartement n°3204 de quatre pièces principales comprenant : Entrée avec placard, séjour/cuisine, dégagement, trois chambres dont deux avec placard, salle de bains, w.c, balcon. <i>CENT SEIZE DIX - MILLIEMES</i> des parties communes générales, cl..... 116 / 10 000
227	3	3	2ème étage	Un appartement n°3205 de trois pièces principales comprenant : Entrée avec placard, séjour/cuisine, dégagement, deux chambres dont une avec placard, salle de bains, w.c, balcon. <i>QUATRE-VINGT QUINZE DIX - MILLIEMES</i> des parties communes générales, cl..... 95 / 10 000

LOT	BAT	ESC	ETAGE	DESCRIPTIF
228	3	3	2ème étage	<p>Un appartement n°3206 de trois pièces principales comprenant :</p> <p>Entrée avec placard, séjour/cuisine, dégagement, deux chambres dont une avec placard, salle de bains, w.c, balcon.</p> <p>QUATRE-VINGT DIX SEPT DIX - MILLIEMES des parties communes générales, ci..... 97 / 10 000</p>
229	3	3	2ème étage	<p>Un appartement n°3207 d'une pièce principale comprenant :</p> <p>Entrée avec placard, séjour/coin cuisine, salle d'eau avec w.c, balcon.</p> <p>CINQUANTE QUATRE DIX - MILLIEMES des parties communes générales, ci..... 54 / 10 000</p>
230	3	3	2ème étage	<p>Un appartement n°3208 de deux pièces principales comprenant :</p> <p>Entrée, séjour/cuisine, une chambre avec salle d'eau avec w.c, balcon.</p> <p>SOIXANTE SIX DIX - MILLIEMES des parties communes générales, ci..... 66 / 10 000</p>
231	3	3	2ème étage	<p>Un appartement n°3209 de deux pièces principales comprenant :</p> <p>Entrée avec placard, séjour avec placard/cuisine, une chambre avec salle d'eau avec w.c, balcon.</p> <p>SOIXANTE QUATRE DIX - MILLIEMES des parties communes générales, ci..... 64 / 10 000</p>
232	3	3	2ème étage	<p>Un appartement n°3210 d'une pièce principale comprenant :</p> <p>Entrée avec placard, séjour/coin cuisine, salle d'eau avec w.c, balcon.</p> <p>CINQUANTE DEUX DIX - MILLIEMES des parties communes générales, ci..... 52 / 10 000</p>
233	3	3	2ème étage	<p>Un appartement n°3211 de deux pièces principales comprenant :</p> <p>Entrée, séjour avec placard/coin cuisine, une chambre avec salle d'eau avec w.c, balcon.</p> <p>SOIXANTE TROIS DIX - MILLIEMES des parties communes générales, ci..... 63 / 10 000</p>
234	3	3	2ème étage	<p>Un appartement n°3212 de deux pièces principales comprenant :</p> <p>Entrée, séjour/coin cuisine, une chambre avec salle d'eau avec w.c, balcon.</p> <p>SOIXANTE DEUX DIX - MILLIEMES</p>

LOT	BAT	ESC	ETAGE	DESCRIPTIF
				des parties communes générales, ci..... 62 / 10 000
235	3	3	3ème étage	Un appartement n°3301 de deux pièces principales comprenant : Entrée, séjour avec placard/coin cuisine, une chambre avec salle d'eau avec w.c, balcon. SOIXANTE SIX DIX - MILLIEMES
				des parties communes générales, ci..... 66 / 10 000
236	3	3	3ème étage	Un appartement n°3302 de deux pièces principales comprenant : Entrée, séjour avec placard/coin cuisine, une chambre avec salle d'eau avec w.c, balcon. SOIXANTE QUATRE DIX - MILLIEMES
				des parties communes générales, ci..... 64 / 10 000
237	3	3	3ème étage	Un appartement n°3303 de trois pièces principales comprenant : Entrée, séjour/cuisine, dégagement, deux chambres avec placard, salle d'eau avec w.c. QUATRE-VINGT CINQ DIX - MILLIEMES
				des parties communes générales, ci..... 85 / 10 000
238	3	3	3ème étage	Un appartement n°3304 de trois pièces principales comprenant : Entrée, séjour/cuisine, dégagement, deux chambres avec placard, salle d'eau avec w.c. QUATRE-VINGT NEUF DIX - MILLIEMES
				des parties communes générales, ci..... 89 / 10 000
239	3	3	3ème étage	Un appartement n°3305 de trois pièces principales comprenant : Entrée avec placard, séjour/cuisine, dégagement, deux chambres dont une avec placard, salle de bains, w.c, balcon. CENT DIX - MILLIEMES
				des parties communes générales, ci..... 100 / 10 000
240	3	3	3ème étage	Un appartement n°3306 de trois pièces principales comprenant : Entrée avec placard, séjour/cuisine, dégagement, deux chambres dont une avec placard, salle de bains, w.c, balcon. CENT DEUX DIX - MILLIEMES
				des parties communes générales, ci..... 102 / 10 000

LOT	BAT	ESC	ETAGE	DESCRIPTIF
241	3	3	3ème étage	<p>Un appartement n°3307 d'une pièce principale comprenant :</p> <p>Entrée avec placard, séjour/coin cuisine, salle d'eau avec w.c, balcon.</p> <p><i>CINQUANTE SEPT DIX - MILLIEMES</i></p> <p>des parties communes générales, cl..... 57 / 10 000</p>
242	3	3	3ème étage	<p>Un appartement n°3308 de deux pièces principales comprenant :</p> <p>Entrée, séjour/cuisine, une chambre avec salle d'eau avec w.c, balcon.</p> <p><i>SOIXANTE NEUF DIX - MILLIEMES</i></p> <p>des parties communes générales, cl..... 69 / 10 000</p>
243	3	3	3ème étage	<p>Un appartement n°3309 de deux pièces principales comprenant :</p> <p>Entrée avec placard, séjour avec placard/cuisine, une chambre avec salle d'eau avec w.c, balcon.</p> <p><i>SOIXANTE HUIT DIX - MILLIEMES</i></p> <p>des parties communes générales, cl..... 68 / 10 000</p>
244	3	3	3ème étage	<p>Un appartement n°3310 d'une pièce principale comprenant :</p> <p>Entrée avec placard, séjour/coin cuisine, salle d'eau avec w.c, balcon.</p> <p><i>CINQUANTE QUATRE DIX - MILLIEMES</i></p> <p>des parties communes générales, cl..... 54 / 10 000</p>
245	3	3	3ème étage	<p>Un appartement n°3311 de deux pièces principales comprenant :</p> <p>Entrée, séjour avec placard/coin cuisine, une chambre avec salle d'eau avec w.c, balcon.</p> <p><i>SOIXANTE SIX DIX - MILLIEMES</i></p> <p>des parties communes générales, cl..... 66 / 10 000</p>
246	3	3	3ème étage	<p>Un appartement n°3312 de deux pièces principales comprenant :</p> <p>Entrée, séjour/coin cuisine, une chambre avec salle d'eau avec w.c, balcon.</p> <p><i>SOIXANTE CINQ DIX - MILLIEMES</i></p> <p>des parties communes générales, cl..... 65 / 10 000</p>
247	3	3	4ème étage	<p>Un appartement n°3401 de deux pièces principales comprenant :</p> <p>Entrée, séjour/coin cuisine, une chambre avec salle d'eau avec w.c.</p> <p><i>CINQUANTE ET UN DIX - MILLIEMES</i></p> <p>des parties communes générales,</p>

LOT	BAT	ESC	ETAGE	DESCRIPTIF	
				ci.....	51 / 10 000
248	3	3	4ème étage	Un appartement n°3402 de deux pièces principales comprenant : Entrée, séjour/cuisine, une chambre avec dressing et salle d'eau avec w.c. <i>SOIXANTE DEUX DIX - MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci.....	62 / 10 000
249	3	3	4ème étage	Un appartement n°3403 de trois pièces principales comprenant : Entrée avec placard, séjour/cuisine, dégagement, deux chambres dont une avec placard, salle de bains, w.c. <i>QUATRE-VINGT DIX DIX - MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci.....	90 / 10 000
250	3	3	4ème étage	Un appartement n°3404 de trois pièces principales comprenant : Entrée avec placard, séjour/cuisine, dégagement, deux chambres dont une avec placard, salle de bains, w.c. <i>QUATRE-VINGT TREIZE DIX - MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci.....	93 / 10 000
251	3	3	4ème étage	Un appartement n°3405 d'une pièce principale comprenant : Entrée avec placard, séjour/cuisine, salle d'eau avec w.c. <i>CINQUANTE DEUX DIX - MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci.....	52 / 10 000
252	3	3	4ème étage	Un appartement n°3406 de deux pièces principales comprenant : Entrée, séjour/cuisine, une chambre avec salle d'eau avec w.c. <i>SOIXANTE TROIS DIX - MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci.....	63 / 10 000
253	3	3	4ème étage	Un appartement n°3407 de deux pièces principales comprenant : Entrée avec placard, séjour/cuisine, une chambre avec salle d'eau avec w.c. <i>SOIXANTE ET UN DIX - MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci.....	61 / 10 000
254	3	3	4ème étage	Un appartement n°3408 d'une pièce principale comprenant :	

LOT	BAT	ESC	ETAGE	DESCRIPTIF
				Entrée avec placard, séjour/coin cuisine, salle d'eau avec w.c. <i>QUARANTE CINQ DIX - MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci..... 45 / 10 000
255	3	3	4ème étage	Un appartement n°3409 de deux pièces principales comprenant : Entrée, séjour/coin cuisine, une chambre avec salle d'eau avec w.c. <i>SOIXANTE DIX - MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci..... 60 / 10 000
256	3	3	4ème étage	Un appartement n°3410 de deux pièces principales comprenant : Entrée, séjour/coin cuisine, une chambre avec salle d'eau avec w.c. <i>SOIXANTE HUIT DIX - MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci..... 68 / 10 000
301	4	P1P2	Entresol	Un emplacement de parking n°409. <i>SIX DIX - MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci..... 6 / 10 000
302	4	P1P2	Entresol	Un emplacement de parking n°408. <i>SIX DIX - MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci..... 6 / 10 000
303	4	P1P2	Entresol	Un emplacement de parking n°407. <i>SEPT DIX - MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci..... 7 / 10 000
304	4	P1P2	Entresol	Un emplacement de parking n°410. <i>SEPT DIX - MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci..... 7 / 10 000
305	4	P1P2	Entresol	Un emplacement de parking n°411. <i>SIX DIX - MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci..... 6 / 10 000

LOT	BAT	ESC	ETAGE	DESCRIPTIF
306	4	P1P2	Entresol	Un emplacement de parking n°412. <i>SIX DIX - MILLIEMES</i> des parties communes générales, cl..... 6 / 10 000
307	4	P1P2	Entresol	Un emplacement de parking n°413. <i>SIX DIX - MILLIEMES</i> des parties communes générales, cl..... 6 / 10 000
308	4	P1P2	Entresol	Un emplacement de parking double n°414. <i>HUIT DIX - MILLIEMES</i> des parties communes générales, cl..... 8 / 10 000
309	4	P1P2	Entresol	Un emplacement de parking double n°415. <i>HUIT DIX - MILLIEMES</i> des parties communes générales, cl..... 8 / 10 000
310	4	P1P2	Entresol	Un emplacement de parking double n°416. <i>NEUF DIX - MILLIEMES</i> des parties communes générales, cl..... 9 / 10 000
311	4	P1P2	Entresol	Un emplacement de parking double n°417. <i>NEUF DIX - MILLIEMES</i> des parties communes générales, cl..... 9 / 10 000
312	4	P1P2	Entresol	Un emplacement de parking double n°418. <i>NEUF DIX - MILLIEMES</i> des parties communes générales, cl..... 9 / 10 000
313	4	P1P2	Entresol	Un emplacement de parking double n°419. <i>NEUF DIX - MILLIEMES</i> des parties communes générales, cl..... 9 / 10 000
314	4	P1P2	Entresol	Un emplacement de parking double n°420. <i>ONZE DIX - MILLIEMES</i> des parties communes générales, cl..... 11 / 10 000

LOT	BAT	ESC	ETAGE	DESCRIPTIF		
315	4	P1	Entresol	Un emplacement de parking n°421. <i>SEPT DIX - MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci.....	7 /	10 000
316	4	P1	Entresol	Un emplacement de parking n°422. <i>SEPT DIX - MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci.....	7 /	10 000
317	4	P1	Entresol	Un emplacement de parking n°423. <i>SEPT DIX - MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci.....	7 /	10 000
318	4	P1	Entresol	Un emplacement de parking n°424. <i>SIX DIX - MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci.....	6 /	10 000
319	4	P1	Entresol	Un emplacement de parking n°425. <i>SIX DIX - MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci.....	6 /	10 000
320	4	P1	Entresol	Un emplacement de parking n°426. <i>SIX DIX - MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci.....	6 /	10 000
321	4	P1	Entresol	Un emplacement de parking n°427. <i>SIX DIX - MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci.....	6 /	10 000
322	4	P1	Entresol	Un emplacement de parking n°428. <i>SIX DIX - MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci.....	6 /	10 000
323	4	P1	Entresol	Un emplacement de parking n°429. <i>SEPT DIX - MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci.....	7 /	10 000
324	4	P1	Entresol	Un emplacement de parking n°430. <i>SEPT DIX - MILLIEMES</i>		

LOT	BAT	ESC	ETAGE	DESCRIPTIF	
				des parties communes générales, ci.....	7 / 10 000
325	4	P1	Entresol	Un emplacement de parking n°431. <i>SIX DIX - MILLIEMES</i>	
				des parties communes générales, ci.....	6 / 10 000
326	4	P1	Entresol	Un emplacement de parking n°432. <i>SIX DIX - MILLIEMES</i>	
				des parties communes générales, ci.....	6 / 10 000
327	4	P1	Entresol	Un emplacement de parking n°433. <i>SIX DIX - MILLIEMES</i>	
				des parties communes générales, ci.....	6 / 10 000
328	4	P1	Entresol	Un emplacement de parking n°434. <i>SIX DIX - MILLIEMES</i>	
				des parties communes générales, ci.....	6 / 10 000
329	4	P1	Entresol	Un emplacement de parking n°435. <i>SIX DIX - MILLIEMES</i>	
				des parties communes générales, ci.....	6 / 10 000
330	4	P1	Entresol	Un emplacement de parking n°436. <i>SEPT DIX - MILLIEMES</i>	
				des parties communes générales, ci.....	7 / 10 000
331	4	P1	Entresol	Un emplacement de parking n°437. <i>SEPT DIX - MILLIEMES</i>	
				des parties communes générales, ci.....	7 / 10 000
332	4	P1P2	Entresol	Un emplacement de parking n°438. <i>SIX DIX - MILLIEMES</i>	
				des parties communes générales, ci.....	6 / 10 000
333	4	P1P2	Entresol	Un emplacement de parking n°439. <i>SIX DIX - MILLIEMES</i>	
				des parties communes générales, ci.....	6 / 10 000

LOT	BAT	ESC	ETAGE	DESCRIPTIF	
334	4	P1P2	Entresol	Un emplacement de parking n°440. <i>SIX DIX - MILLIEMES</i> des parties communes générales, cl.....	6 / 10 000
335	4	P1P2	Entresol	Un emplacement de parking n°441. <i>SIX DIX - MILLIEMES</i> des parties communes générales, cl.....	6 / 10 000
336	4	P1P2	Entresol	Un emplacement de parking n°442. <i>SIX DIX - MILLIEMES</i> des parties communes générales, cl.....	6 / 10 000
337	4	P1P2	Entresol	Un emplacement de parking n°443. <i>SIX DIX - MILLIEMES</i> des parties communes générales, cl.....	6 / 10 000
338	4	P1P2	Entresol	Un emplacement de parking n°401. <i>SIX DIX - MILLIEMES</i> des parties communes générales, cl.....	6 / 10 000
339	4	P1P2	Entresol	Un emplacement de parking n°402. <i>SIX DIX - MILLIEMES</i> des parties communes générales, cl.....	6 / 10 000
340	4	P1P2	Entresol	Un emplacement de parking n°403. <i>SIX DIX - MILLIEMES</i> des parties communes générales, cl.....	6 / 10 000
341	4	P1P2	Entresol	Un emplacement de parking n°404. <i>SIX DIX - MILLIEMES</i> des parties communes générales, cl.....	6 / 10 000
342	4	P1P2	Entresol	Un emplacement de parking n°405. <i>SIX DIX - MILLIEMES</i> des parties communes générales, cl.....	6 / 10 000

LOT	BAT	ESC	ETAGE	DESCRIPTIF		
343	4	P1P2	Entresol	Un emplacement de parking n°406. <i>SEPT DIX - MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci.....	7 /	10 000
344	4	P123	Sous-sol	Un emplacement de parking n°23. <i>SIX DIX - MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci.....	6 /	10 000
345	4	P123	Sous-sol	Un emplacement de parking n°24. <i>SIX DIX - MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci.....	6 /	10 000
346	4	P123	Sous-sol	Un emplacement de parking n°25. <i>SIX DIX - MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci.....	6 /	10 000
347	4	P123	Sous-sol	Un emplacement de parking n°26. <i>SIX DIX - MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci.....	6 /	10 000
348	4	P123	Sous-sol	Un emplacement de parking n°27. <i>SIX DIX - MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci.....	6 /	10 000
349	4	P123	Sous-sol	Un emplacement de parking n°28. <i>SIX DIX - MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci.....	6 /	10 000
350	4	P123	Sous-sol	Un emplacement de parking n°29. <i>SIX DIX - MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci.....	6 /	10 000
351	4	P123	Sous-sol	Un emplacement de parking n°30. <i>SIX DIX - MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci.....	6 /	10 000

LOT	BAT	ESC	ETAGE	DESCRIPTIF		
352	4	P123	Sous-sol	Un emplacement de parking n°31. <i>SEPT DIX - MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci.....	7 /	10 000
353	4	P123	Sous-sol	Un emplacement de parking n°32. <i>SIX DIX - MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci.....	6 /	10 000
354	4	P123	Sous-sol	Un emplacement de parking n°33. <i>SEPT DIX - MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci.....	7 /	10 000
355	4	P123	Sous-sol	Un emplacement de parking n°34. <i>SEPT DIX - MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci.....	7 /	10 000
356	4	P123	Sous-sol	Un emplacement de parking n°35. <i>SEPT DIX - MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci.....	7 /	10 000
357	4	P123	Sous-sol	Un emplacement de parking n°36. <i>SEPT DIX - MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci.....	7 /	10 000
358	4	P123	Sous-sol	Un emplacement de parking double n°37-38. <i>DIX DIX - MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci.....	10 /	10 000
359	4	P123	Sous-sol	Un emplacement de parking double n°39-40. <i>DIX DIX - MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci.....	10 /	10 000
360	4	P123	Sous-sol	Un emplacement de parking n°51. <i>SIX DIX - MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci.....	6 /	10 000

LOT	BAT	ESC	ETAGE	DESCRIPTIF
361	4	P123	Sous-sol	Un emplacement de parking n°50. <i>SIX DIX - MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci..... 6 / 10 000
362	4	P123	Sous-sol	Un emplacement de parking n°49. <i>SIX DIX - MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci..... 6 / 10 000
363	4	P123	Sous-sol	Un emplacement de parking double n°44-48. <i>NEUF DIX - MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci..... 9 / 10 000
364	4	P123	Sous-sol	Un emplacement de parking double n°43-47. <i>NEUF DIX - MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci..... 9 / 10 000
365	4	P123	Sous-sol	Un emplacement de parking double n°42-46. <i>NEUF DIX - MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci..... 9 / 10 000
366	4	P123	Sous-sol	Un emplacement de parking double n°41-45. <i>NEUF DIX - MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci..... 9 / 10 000
367	4	P123	Sous-sol	Un emplacement de parking double n°52-55. <i>NEUF DIX - MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci..... 9 / 10 000
368	4	P123	Sous-sol	Un emplacement de parking double n°53-56. <i>NEUF DIX - MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci..... 9 / 10 000
369	4	P123	Sous-sol	Un emplacement de parking double n°54-57. <i>ONZE DIX - MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci..... 11 / 10 000

LOT	BAT	ESC	ETAGE	DESCRIPTIF		
370	4	P123	Sous-sol	Un emplacement de parking n°58. <i>SEPT DIX - MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci.....	7 /	10 000
371	4	P123	Sous-sol	Un emplacement de parking n°59. <i>SEPT DIX - MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci.....	7 /	10 000
372	4	P123	Sous-sol	Un emplacement de parking n°60. <i>SEPT DIX - MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci.....	7 /	10 000
373	4	P123	Sous-sol	Un emplacement de parking n°61. <i>SIX DIX - MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci.....	6 /	10 000
374	4	P123	Sous-sol	Un emplacement de parking n°62. <i>SIX DIX - MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci.....	6 /	10 000
375	4	P123	Sous-sol	Un emplacement de parking n°63. <i>SIX DIX - MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci.....	6 /	10 000
376	4	P123	Sous-sol	Un emplacement de parking n°64. <i>SIX DIX - MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci.....	6 /	10 000
377	4	P123	Sous-sol	Un emplacement de parking n°65. <i>SIX DIX - MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci.....	6 /	10 000
378	4	P123	Sous-sol	Un emplacement de parking n°66. <i>SEPT DIX - MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci.....	7 /	10 000

LOT	BAT	ESC	ETAGE	DESCRIPTIF		
379	4	P123	Sous-sol	Un emplacement de parking n°67. <i>SEPT DIX - MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci.....	7 /	10 000
380	4	P123	Sous-sol	Un emplacement de parking n°68. <i>SIX DIX - MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci.....	6 /	10 000
381	4	P123	Sous-sol	Un emplacement de parking n°69. <i>SIX DIX - MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci.....	6 /	10 000
382	4	P123	Sous-sol	Un emplacement de parking n°70. <i>SIX DIX - MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci.....	6 /	10 000
383	4	P123	Sous-sol	Un emplacement de parking n°71. <i>SIX DIX - MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci.....	6 /	10 000
384	4	P123	Sous-sol	Un emplacement de parking n°72. <i>SIX DIX - MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci.....	6 /	10 000
385	4	P123	Sous-sol	Un emplacement de parking n°73. <i>SEPT DIX - MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci.....	7 /	10 000
386	4	P123	Sous-sol	Un emplacement de parking n°74. <i>SEPT DIX - MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci.....	7 /	10 000
387	4	P123	Sous-sol	Un emplacement de parking n°75. <i>SIX DIX - MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci.....	6 /	10 000

LOT	BAT	ESC	ETAGE	DESCRIPTIF		
388	4	P123	Sous-sol	Un emplacement de parking n°76. <i>SIX DIX - MILLIEMES</i> des parties communes générales, cl.....	6 /	10 000
389	4	P123	Sous-sol	Un emplacement de parking n°77. <i>SIX DIX - MILLIEMES</i> des parties communes générales, cl.....	6 /	10 000
390	4	P123	Sous-sol	Un emplacement de parking n°78. <i>SIX DIX - MILLIEMES</i> des parties communes générales, cl.....	6 /	10 000
391	4	P123	Sous-sol	Un emplacement de parking n°79. <i>SIX DIX - MILLIEMES</i> des parties communes générales, cl.....	6 /	10 000
392	4	P123	Sous-sol	Un emplacement de parking n°80. <i>SIX DIX - MILLIEMES</i> des parties communes générales, cl.....	6 /	10 000
393	4	P123	Sous-sol	Un emplacement de parking n°1. <i>SIX DIX - MILLIEMES</i> des parties communes générales, cl.....	6 /	10 000
394	4	P123	Sous-sol	Un emplacement de parking n°2. <i>SIX DIX - MILLIEMES</i> des parties communes générales, cl.....	6 /	10 000
395	4	P123	Sous-sol	Un emplacement de parking n°3. <i>SIX DIX - MILLIEMES</i> des parties communes générales, cl.....	6 /	10 000
396	4	P123	Sous-sol	Un emplacement de parking n°4. <i>SIX DIX - MILLIEMES</i> des parties communes générales, cl.....	6 /	10 000

LOT	BAT	ESC	ETAGE	DESCRIPTIF	
397	4	P123	Sous-sol	Un emplacement de parking n°5. <i>SIX DIX - MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci.....	6 / 10 000
398	4	P123	Sous-sol	Un emplacement de parking n°6. <i>SEPT DIX - MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci.....	7 / 10 000
399	4	P123	Sous-sol	Un emplacement de parking n°7. <i>SEPT DIX - MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci.....	7 / 10 000
400	4	P123	Sous-sol	Un emplacement de parking n°8. <i>SEPT DIX - MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci.....	7 / 10 000
401	4	P123	Sous-sol	Un emplacement de parking n°9. <i>SIX DIX - MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci.....	6 / 10 000
402	4	P123	Sous-sol	Un emplacement de parking n°10. <i>SEPT DIX - MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci.....	7 / 10 000
403	4	P123	Sous-sol	Un emplacement de parking n°11. <i>SIX DIX - MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci.....	6 / 10 000
404	4	P123	Sous-sol	Un emplacement de parking n°12. <i>SIX DIX - MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci.....	6 / 10 000
405	4	P123	Sous-sol	Un emplacement de parking n°13. <i>SIX DIX - MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci.....	6 / 10 000

LOT	BAT	ESC	ETAGE	DESCRIPTIF		
406	4	P123	Sous-sol	Un emplacement de parking n°14. <i>SIX DIX - MILLIEMES</i> des parties communes générales, cl.....	6 /	10 000
407	4	P123	Sous-sol	Un emplacement de parking n°15. <i>SIX DIX - MILLIEMES</i> des parties communes générales, cl.....	6 /	10 000
408	4	P123	Sous-sol	Un emplacement de parking n°16. <i>SIX DIX - MILLIEMES</i> des parties communes générales, cl.....	6 /	10 000
409	4	P123	Sous-sol	Un emplacement de parking n°17. <i>SIX DIX - MILLIEMES</i> des parties communes générales, cl.....	6 /	10 000
410	4	P123	Sous-sol	Un emplacement de parking n°18. <i>SIX DIX - MILLIEMES</i> des parties communes générales, cl.....	6 /	10 000
411	4	P123	Sous-sol	Un emplacement de parking n°19. <i>SIX DIX - MILLIEMES</i> des parties communes générales, cl.....	6 /	10 000
412	4	P123	Sous-sol	Un emplacement de parking n°20. <i>SIX DIX - MILLIEMES</i> des parties communes générales, cl.....	6 /	10 000
413	4	P123	Sous-sol	Un emplacement de parking n°21. <i>SIX DIX - MILLIEMES</i> des parties communes générales, cl.....	6 /	10 000
414	4	P123	Sous-sol	Un emplacement de parking n°22. <i>SEPT DIX - MILLIEMES</i> des parties communes générales, cl.....	7 /	10 000

RESUME DE L'ETAT DESCRIPTIF

L'état descriptif qui précède est résumé dans le tableau récapitulatif établi ci-après conformément à l'article 71 du décret n° 55-1350 du 14 Octobre 1955, modifié par le décret n° 59-89 du 7 Janvier 1959, pris pour l'application du décret n° 55-22 du 4 Janvier 1955, portant réforme de la publicité foncière.

TABLEAU RECAPITULATIF

LOT	BAT	ESC	ETAGE	NATURE	TANTIEMES
1	1		RDC	App/101/2P	73
2	1		RDC	App/102/2P	56
3	1	1	1er étage	App/111/2P	60
4	1	1	1er étage	App/112/2P	59
5	1	1	1er étage	App/113/3P	93
6	1	1	1er étage	App/114/4P	108
7	1	1	1er étage	App/115/2P	62
8	1	1	1er étage	App/116/2P	61
9	1	1	1er étage	App/117/3P	89
10	1	1	1er étage	App/118/2P	55
11	1	1	2ème étage	App/121/2P	64
12	1	1	2ème étage	App/122/2P	62
13	1	1	2ème étage	App/123/3P	97
14	1	1	2ème étage	App/124/4P	114
15	1	1	2ème étage	App/125/2P	64
16	1	1	2ème étage	App/126/2P	64
17	1	1	2ème étage	App/127/3P	94
18	1	1	2ème étage	App/128/2P	53
19	1	1	3ème étage	App/131/2P	67
20	1	1	3ème étage	App/132/2P	65
21	1	1	3ème étage	App/133/3P	89
22	1	1	3ème étage	App/134/3P	89
23	1	1	3ème étage	App/135/2P	67
24	1	1	3ème étage	App/136/2P	68
25	1	1	3ème étage	App/137/3P	98
26	1	1	3ème étage	App/138/2P	60
27	1	1	4ème étage	App/141/2P	70
28	1	1	4ème étage	App/142/2P	61

LOT	BAT	ESC	ETAGE	NATURE	TANTIEMES
29	1	1	4ème étage	App/143/2P	62
30	1	1	4ème étage	App/144/2P	64
31	1	1	4ème étage	App/145/3P	89
32	1	1	4ème étage	App/146/1P	57
101	2	2	1er étage	App/211/3P	107
102	2	2	1er étage	App/212/4P	105
103	2	2	1er étage	App/213/3P	90
104	2	2	1er étage	App/214/3P	83
105	2	2	1er étage	App/215/2P	61
106	2	2	1er étage	App/216/2P	60
107	2	2	1er étage	App/217/3P	97
108	2	2	1er étage	App/218/3P	92
109	2	2	1er étage	App/219/St	53
110	2	2	2ème étage	App/221/3P	112
111	2	2	2ème étage	App/222/4P	110
112	2	2	2ème étage	App/223/3P	94
113	2	2	2ème étage	App/224/3P	88
114	2	2	2ème étage	App/225/2P	64
115	2	2	2ème étage	App/226/2P	63
116	2	2	2ème étage	App/227/3P	97
117	2	2	2ème étage	App/228/3P	96
118	2	2	2ème étage	App/229/St	55
119	2	2	3ème étage	App/231/3P	117
120	2	2	3ème étage	App/232/3P	87
121	2	2	3ème étage	App/233/3P	85
122	2	2	3ème étage	App/234/3P	92
123	2	2	3ème étage	App/235/2P	67
124	2	2	3ème étage	App/236/2P	66
125	2	2	3ème étage	App/237/3P	102
126	2	2	3ème étage	App/238/3P	101
127	2	2	3ème étage	App/239/St	58
128	2	2	4ème étage	App/241/3P	111
129	2	2	4ème étage	App/242/3P	87

LOT	BAT	ESC	ETAGE	NATURE	TANTIEMES
130	2	2	4ème étage	App/243/2P	62
131	2	2	4ème étage	App/244/2P	61
132	2	2	4ème étage	App/245/2P	92
133	2	2	4ème étage	App/246/3P	92
134	2	2	4ème étage	App/247/St	54
201	3		RDC	App/3002/2P	67
202	3		RDC	App/3003/4P	116
203	3		RDC	App/3004/3P	93
204	3		RDC	App/3005/3P	94
205	3		RDC	App/3006/3P	101
206	3		RDC	App/3007/2P	60
207	3		RDC	App/3008/St	47
208	3		RDC	App/3009/2P	59
209	3		RDC	App/3010/2P	56
210	3		RDC	App/3001/3P	88
211	3	3	1er étage	App/3101/2P	60
212	3	3	1er étage	App/3102/2P	58
213	3	3	1er étage	App/3103/3P	89
214	3	3	1er étage	App/3104/4P	110
215	3	3	1er étage	App/3105/3P	91
216	3	3	1er étage	App/3106/3P	92
217	3	3	1er étage	App/3107/St	52
218	3	3	1er étage	App/3108/2P	63
219	3	3	1er étage	App/3109/2P	61
220	3	3	1er étage	App/3110/St	49
221	3	3	1er étage	App/3111/2P	60
222	3	3	1er étage	App/3112/2P	59
223	3	3	2ème étage	App/3201/2P	63
224	3	3	2ème étage	App/3202/2P	61
225	3	3	2ème étage	App/3203/3P	94
226	3	3	2ème étage	App/3204/4P	116
227	3	3	2ème étage	App/3205/3P	95
228	3	3	2ème étage	App/3206/3P	97

LOT	BAT	ESC	ETAGE	NATURE	TANTIEMES
229	3	3	2ème étage	App/3207/St	54
230	3	3	2ème étage	App/3208/2P	66
231	3	3	2ème étage	App/3209/2P	64
232	3	3	2ème étage	App/3210/St	52
233	3	3	2ème étage	App/3211/2P	63
234	3	3	2ème étage	App/3212/2P	62
235	3	3	3ème étage	App/3301/2P	66
236	3	3	3ème étage	App/3302/2P	64
237	3	3	3ème étage	App/3303/3P	85
238	3	3	3ème étage	App/3304/3P	89
239	3	3	3ème étage	App/3305/3P	100
240	3	3	3ème étage	App/3306/3P	102
241	3	3	3ème étage	App/3307/St	57
242	3	3	3ème étage	App/3308/2P	69
243	3	3	3ème étage	App/3309/2P	68
244	3	3	3ème étage	App/3310/St	54
245	3	3	3ème étage	App/3311/2P	66
246	3	3	3ème étage	App/3312/2P	65
247	3	3	4ème étage	App/3401/2P	51
248	3	3	4ème étage	App/3402/2P	62
249	3	3	4ème étage	App/3403/3P	90
250	3	3	4ème étage	App/3404/3P	93
251	3	3	4ème étage	App/3405/St	52
252	3	3	4ème étage	App/3406/2P	63
253	3	3	4ème étage	App/3407/2P	61
254	3	3	4ème étage	App/3408/St	45
255	3	3	4ème étage	App/3409/2P	60
256	3	3	4ème étage	App/3410/2P	68
301	4	P1P2	Entresol	Parking n°409	6
302	4	P1P2	Entresol	Parking n°408	6
303	4	P1P2	Entresol	Parking n°407	7
304	4	P1P2	Entresol	Parking n°410	7
305	4	P1P2	Entresol	Parking n°411	6

LOT	BAT	ESC	ETAGE	NATURE	TANTIEMES
306	4	P1P2	Entresol	Parking n°412	6
307	4	P1P2	Entresol	Parking n°413	6
308	4	P1P2	Entresol	Parking double n°414	8
309	4	P1P2	Entresol	Parking double n°415	8
310	4	P1P2	Entresol	Parking double n°416	9
311	4	P1P2	Entresol	Parking double n°417	9
312	4	P1P2	Entresol	Parking double n°418	9
313	4	P1P2	Entresol	Parking double n°419	9
314	4	P1P2	Entresol	Parking double n°420	11
315	4	P1	Entresol	Parking n°421	7
316	4	P1	Entresol	Parking n°422	7
317	4	P1	Entresol	Parking n°423	7
318	4	P1	Entresol	Parking n°424	6
319	4	P1	Entresol	Parking n°425	6
320	4	P1	Entresol	Parking n°426	6
321	4	P1	Entresol	Parking n°427	6
322	4	P1	Entresol	Parking n°428	6
323	4	P1	Entresol	Parking n°429	7
324	4	P1	Entresol	Parking n°430	7
325	4	P1	Entresol	Parking n°431	6
326	4	P1	Entresol	Parking n°432	6
327	4	P1	Entresol	Parking n°433	6
328	4	P1	Entresol	Parking n°434	6
329	4	P1	Entresol	Parking n°435	6
330	4	P1	Entresol	Parking n°436	7
331	4	P1	Entresol	Parking n°437	7
332	4	P1P2	Entresol	Parking n°438	6
333	4	P1P2	Entresol	Parking n°439	6
334	4	P1P2	Entresol	Parking n°440	6
335	4	P1P2	Entresol	Parking n°441	6
336	4	P1P2	Entresol	Parking n°442	6
337	4	P1P2	Entresol	Parking n°443	6
338	4	P1P2	Entresol	Parking n°401	6

LOT	BAT	ESC	ETAGE	NATURE	TANTIEMES
339	4	P1P2	Entresol	Parking n°402	6
340	4	P1P2	Entresol	Parking n°403	6
341	4	P1P2	Entresol	Parking n°404	6
342	4	P1P2	Entresol	Parking n°405	6
343	4	P1P2	Entresol	Parking n°406	7
344	4	P123	Sous-sol	Parking n°23	6
345	4	P123	Sous-sol	Parking n°24	6
346	4	P123	Sous-sol	Parking n°25	6
347	4	P123	Sous-sol	Parking n°26	6
348	4	P123	Sous-sol	Parking n°27	6
349	4	P123	Sous-sol	Parking n°28	6
350	4	P123	Sous-sol	Parking n°29	6
351	4	P123	Sous-sol	Parking n°30	6
352	4	P123	Sous-sol	Parking n°31	7
353	4	P123	Sous-sol	Parking n°32	6
354	4	P123	Sous-sol	Parking n°33	7
355	4	P123	Sous-sol	Parking n°34	7
356	4	P123	Sous-sol	Parking n°35	7
357	4	P123	Sous-sol	Parking n°36	7
358	4	P123	Sous-sol	Parking double n°37-38	10
359	4	P123	Sous-sol	Parking double n°39-40	10
360	4	P123	Sous-sol	Parking n°51	6
361	4	P123	Sous-sol	Parking n°50	6
362	4	P123	Sous-sol	Parking n°49	6
363	4	P123	Sous-sol	Parking double n°44-48	9
364	4	P123	Sous-sol	Parking double n°43-47	9
365	4	P123	Sous-sol	Parking double n°42-46	9
366	4	P123	Sous-sol	Parking double n°41-45	9
367	4	P123	Sous-sol	Parking double n°52-55	9
368	4	P123	Sous-sol	Parking double n°53-56	9
369	4	P123	Sous-sol	Parking double n°54-57	11
370	4	P123	Sous-sol	Parking n°58	7
371	4	P123	Sous-sol	Parking n°59	7

LOT	BAT	ESC	ETAGE	NATURE	TANTIEMES
372	4	P123	Sous-sol	Parking n°60	7
373	4	P123	Sous-sol	Parking n°61	6
374	4	P123	Sous-sol	Parking n°62	6
375	4	P123	Sous-sol	Parking n°63	6
376	4	P123	Sous-sol	Parking n°64	6
377	4	P123	Sous-sol	Parking n°65	6
378	4	P123	Sous-sol	Parking n°66	7
379	4	P123	Sous-sol	Parking n°67	7
380	4	P123	Sous-sol	Parking n°68	6
381	4	P123	Sous-sol	Parking n°69	6
382	4	P123	Sous-sol	Parking n°70	6
383	4	P123	Sous-sol	Parking n°71	6
384	4	P123	Sous-sol	Parking n°72	6
385	4	P123	Sous-sol	Parking n°73	7
386	4	P123	Sous-sol	Parking n°74	7
387	4	P123	Sous-sol	Parking n°75	6
388	4	P123	Sous-sol	Parking n°76	6
389	4	P123	Sous-sol	Parking n°77	6
390	4	P123	Sous-sol	Parking n°78	6
391	4	P123	Sous-sol	Parking n°79	6
392	4	P123	Sous-sol	Parking n°80	6
393	4	P123	Sous-sol	Parking n°1	6
394	4	P123	Sous-sol	Parking n°2	6
395	4	P123	Sous-sol	Parking n°3	6
396	4	P123	Sous-sol	Parking n°4	6
397	4	P123	Sous-sol	Parking n°5	6
398	4	P123	Sous-sol	Parking n°6	7
399	4	P123	Sous-sol	Parking n°7	7
400	4	P123	Sous-sol	Parking n°8	7
401	4	P123	Sous-sol	Parking n°9	6
402	4	P123	Sous-sol	Parking n°10	7
403	4	P123	Sous-sol	Parking n°11	6
404	4	P123	Sous-sol	Parking n°12	6

LOT	BAT	ESC	ETAGE	NATURE	TANTIEMES
405	4	P123	Sous-sol	Parking n°13	6
406	4	P123	Sous-sol	Parking n°14	6
407	4	P123	Sous-sol	Parking n°15	6
408	4	P123	Sous-sol	Parking n°16	6
409	4	P123	Sous-sol	Parking n°17	6
410	4	P123	Sous-sol	Parking n°18	6
411	4	P123	Sous-sol	Parking n°19	6
412	4	P123	Sous-sol	Parking n°20	6
413	4	P123	Sous-sol	Parking n°21	6
414	4	P123	Sous-sol	Parking n°22	7
					10000

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

SECTION I - DEFINITION DES PARTIES COMMUNES

METHODE DE CALCUL DE LA QUOTE-PART DES PARTIES COMMUNES:

La loi SRU adoptée le 13 décembre 2000 dispose que tout règlement de copropriété publié à compter du 31 décembre 2002 indique les éléments pris en considération et la méthode de calcul permettant de fixer les quotes-parts de parties communes et la répartition des charges. En application dudit article, le cabinet PICOT et MERLINI, géomètre expert susnommé, a indiqué ce qui suit :

A - QUOTE-PART DES PARTIES COMMUNES -

Rappel de l'Art. 5 de la loi du 10.07.1965 :

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

Ainsi, le calcul de la quote-part de la copropriété de chaque lot résulte de l'application de pondérations tenant compte :

- de la superficie : surfaces fractionnées en fonction des divers éléments constitutifs de chaque lot,
- de la consistance : nature physique, distribution, configuration, hauteurs sous-plafond, ...
- de la situation : niveau, ensoleillement, emplacement, vue/voisinage.

B - METHODOLOGIE DE CALCUL DES QUOTES-PARTS COMMUNES GENERALES

Méthode de calcul des tantièmes des parties communes générales

Le calcul des tantièmes des parties communes générales est déterminé en 10.000^{ème} proportionnellement à la surface pondérée.

Surface pondérée = surface réelle x coefficient de nature x coefficient de distribution x coefficient de niveau x coefficient d'ensoleillement.

Coefficients de nature :

- Logements : 1
- Balcon, terrasse : 0.2
- Parking non clos en sous-sol : 0.22 à 0.30
- Jardin : 0.05 à 0.10

Coefficient de niveau (avec ascenseur) :

- Rdc : 0.90
- 1^{er} étage : 0.95
- 2^{ème} étage : 1
- 3^{ème} étage : 1.05
- 4^{ème} étage : 1.10
- Entresol et sous-sol : 1

Coefficient de hauteur :

- . Hauteur > à 1.80m : 1
- . Hauteur < à 1.80m : 0.20

Coefficient d'ensoleillement :

- de 0.95 à 1.02 suivant exposition

La désignation ci-après de ces lots comporte, pour chacun d'eux, l'indication des parties faisant l'objet d'une partie exclusive (partie privative) ainsi que la quote-part y attachée dans la propriété indivise des parties communes. Cette quote-part est exprimée en dix-millièmes (10.000^{ème}).

Il est ici fait observer que les numéros des lots font référence uniquement aux numéros portés sur les plans à l'exclusion de tous les autres et notamment de tout numérotage pouvant être apposé sur les portes.

C – PARTIES COMMUNES GENERALES

1) Définition des parties communes générales

Constituent des parties communes, les parties de chacun des bâtiments de **L'ENSEMBLE IMMOBILIER** affectées à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires ou de plusieurs d'entre eux de chacun desdits bâtiments ; elles sont réparties différemment entre les copropriétaires, selon qu'elles font l'objet d'un usage commun à l'ensemble des copropriétaires de **L'ENSEMBLE IMMOBILIER** ou qu'elles sont affectées à l'usage de certains d'entre eux d'après la situation des bâtiments ou des lots en cause ou l'utilité de divers éléments d'équipement et services collectifs.

Elles comprennent donc des "parties communes générales" dont la propriété indivise est répartie entre tous les lots des bâtiments de **L'ENSEMBLE IMMOBILIER**, et des "parties communes spéciales" dont la propriété indivise est répartie entre certains lots seulement ou certains bâtiments.

Les parties communes générales, placées sous le régime de l'indivision forcée, font l'objet d'une propriété indivise à l'ensemble des copropriétaires, dans les proportions ci-après indiquées, et il est, par suite, expressément entendu qu'elles ne sauraient, en aucun cas, être régies par les articles 815 et suivants du Code Civil.

Les parties communes ne peuvent être vendues séparément des parties privatives auxquelles elles sont rattachées.

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

2) Désignation des parties communes générales

Elles comprennent notamment, sans que la présente énumération soit limitative, et seulement si les choses énumérées ci-après s'y trouvent :

Au sous-sol :

- les locaux 2 roues et stationnement 2 roues,
- Un local chaufferie, le bassin de rétention.

les fondations situées sous le bâtiment 4 sur lesquelles reposent les trois bâtiments,
les clôtures cernant la copropriété,
les portails et portillons d'accès à la copropriété

Au rez-de-chaussée :

- Le local vélos,
- Les espaces verts communs,

En toiture :

- les capteurs et/ou panneaux solaires et leurs équipements
- l'antenne collective de télédiffusion

la totalité du volume 1, en ce compris le sol des parties construites ou non :

ainsi que les droits accessoires :

- le droit d'édifier des bâtiments nouveaux sur le sol commun,
- le droit d'affouiller le sol
- le droit de mitoyenneté afférent aux parties communes

Cette énumération est purement énonciative et non limitative, font partie des choses communes, tous les objets, fixes ou mobiles qui, par leur caractère, leur destination ou usage ne sont pas au bénéfice exclusif ou particulier d'un propriétaire déterminé.

2) Dispositions spécifiques au chauffage et à la production d'eau chaude

Au jour de l'entrée en vigueur du présent règlement de copropriété, le chauffage et la production d'eau chaude sanitaire de l'Immeuble sont assurés par des installations fonctionnant au gaz naturel.

Nonobstant toutes dispositions contraires du présent règlement, les dépenses relatives à la fourniture de gaz naturel et à leur règlement sont régies par les seules dispositions ci-après :

1. CONSOMMATIONS DE GAZ

La consommation globale de gaz naturel est mesurée par un compteur général qui ne prend pas en compte les consommations afférentes à l'usage cuisine. Elle est répartie conformément aux règles ci-après :

1.1. Coefficient énergétique global (C E G)

Le coefficient énergétique global est égal au quotient de la consommation totale de gaz naturel mesurée au poste de livraison, exprimée en kWh PCS, par la somme des deux termes suivants :

- le total des quantités de chaleur mesurées par les compteurs individuels de chauffage, exprimées en kWh,
- le total des quantités de chaleur correspondant aux consommations d'eau chaude sanitaire mesurées par les compteurs individuels d'eau chaude sanitaire, exprimées en kWh, étant entendu que la quantité de chaleur en kWh contenue dans 1 m³ d'eau chaude sanitaire est réputée égale à 55 kWh/m³.

1.2. Consommations de gaz pour l'eau chaude sanitaire

La quantité de gaz utilisée pour la production d'eau chaude sanitaire de l'immeuble, exprimée en kWh PCS, est réputée égale au produit du total des quantités de chaleur correspondant aux consommations d'eau chaude sanitaire, calculée conformément au § 1.1, par le coefficient énergétique global (C E G). Cette quantité de gaz est répartie entre les lots, conformément à la réglementation en vigueur, proportionnellement aux indications fournies par les compteurs individuels d'eau chaude sanitaire.

1.3. Consommations de gaz pour le chauffage

La quantité de gaz utilisée pour le chauffage de l'immeuble est réputée égale à la consommation totale de gaz naturel mesurée au poste de livraison, diminuée de la consommation de gaz pour l'eau chaude sanitaire telle que définie au § 1.2.

Cette quantité ainsi déterminée est répartie entre les lots, conformément à la réglementation en vigueur, en distinguant frais communs et frais individuels. La quantité correspondant aux frais communs est obtenue en multipliant la consommation de gaz pour le chauffage de l'immeuble par un coefficient de répartition précisé à l'article 2 ci-après.

a) Frais communs d'énergie pour le chauffage

La quantité correspondante est répartie entre les différents lots de l'immeuble proportionnellement aux tantièmes volumiques de chacun d'eux, si le coefficient de répartition précisé ci-dessus est différent de 0 (le tableau des tantièmes figure en annexe au présent règlement).

Les frais communs seront en tout état de cause dus par les copropriétaires des locaux desservis par l'installation commune, même s'ils utilisent un chauffage particulier, s'ils déclarent ne pas vouloir être chauffés ou encore s'ils sont temporairement absents au cours d'une campagne de chauffage. Aucune exception ne peut être faite à la contribution des copropriétaires à ces dépenses.

b) Frais individuels d'énergie pour le chauffage :

La quantité correspondante est réputée égale à la consommation de gaz pour le chauffage de l'Immeuble diminuée de la quantité correspondant aux frais communs. Elle est répartie entre les différents lots de l'Immeuble proportionnellement aux quantités de chaleur livrées à chaque lot et mesurées par les appareils installés à cet effet.

2. COEFFICIENT DE REPARTITION

Le coefficient de répartition des consommations de gaz naturel pour le chauffage qui fixe la part des frais communs est égal à 0 % (compris entre 0 et 50 % conformément à la législation).

3. FACTURATION DU GAZ

A compter de la mise en service de l'offre FideloConso, les frais d'énergie correspondant à l'alimentation en gaz naturel de ces installations seront facturés directement par GDF SUEZ aux copropriétaires, conformément aux modalités de répartition prévues ci-dessus, en exécution d'une délégation expressément consentie en application de l'article 1275 du Code civil au profit de ce fournisseur en vertu du présent règlement de copropriété, ladite délégation s'imposant de plein droit au syndicat de copropriétaires dès son institution.

A cet effet, le syndic provisoire qui sera désigné est expressément autorisé, en vertu du présent règlement, à signer avant la mise en gaz de l'Immeuble, un contrat de fourniture "FideloConso" mentionnant expressément la délégation ci-dessus consentie, conformément aux modalités de répartition cidessus et aux conditions du contrat type de fourniture annexé au présent règlement, qui font partie intégrante de ce dernier.

Avant la mise en service de l'offre FideloConso, un contrat de fourniture collective provisoire permettra d'alimenter l'immeuble en gaz.

En cas d'occupation d'un lot par un locataire, le copropriétaire bailleur, délégué en vertu de l'alinéa précédent au profit du fournisseur, délègue lui-même à ce dernier, en vertu du présent règlement, son locataire à concurrence des sommes dues par lui, au titre des consommations de gaz naturel nécessaires au chauffage et à l'eau chaude sanitaire de son appartement. L'acceptation expresse de cette délégation par le locataire vaudra décharge du copropriétaire bailleur vis-à-vis du seul GDF SUEZ conformément à l'article 1275 du Code civil sous la condition expresse que le copropriétaire bailleur communique à GDF SUEZ un acte d'acceptation de délégation conforme au modèle annexé au contrat de fourniture "FideloConso" visé au précédent alinéa.

Les compteurs individuels de chauffage et d'eau chaude sanitaire nécessaires à l'exécution du contrat de fourniture "FideloConso", ainsi que les équipements de télé relève de ces compteurs sont la propriété de GDF SUEZ.

Les dépenses relatives à l'exploitation de ces appareils de mesure sont intégrées dans le tarif appliqué par GDF SUEZ, conformément au contrat de fourniture précité.

4. MODALITES PROVISOIRES DE REPARTITION AVANT PLEINE OCCUPATION

Par dérogation aux dispositions prévues à l'article 2 ci-dessus, des modalités provisoires de répartition du gaz naturel seront appliquées pendant une période temporaire à compter de la mise en service de l'immeuble jusqu'à sa pleine occupation, qui sera réputée atteinte dès lors que la surface occupée sera supérieure à 75 % de la surface habitable totale. Le syndic provisoire devra informer le fournisseur lorsque cette condition sera satisfaite.

Pendant cette période provisoire, les modalités de répartition des frais d'énergie seront déterminées comme suit :

- le coefficient de répartition des consommations de gaz naturel pour le chauffage qui fixe la part des frais communs sera égal à 50 % ;
- le propriétaire des lots inoccupés recevra une facture unique pour l'ensemble de ces lots, qui portera sur les consommations calculées aux tantièmes de volume desdits lots.
- les propriétaires des lots occupés seront facturés conformément aux dispositions prévues aux articles 1 et 3 du présent point "2)".

D – PARTIES COMMUNES SPECIALES

1) Définition des parties communes spéciales

Les parties communes spéciales sont celles qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif d'un copropriétaire déterminé. Elles sont l'objet d'une propriété indivise entre les copropriétaires du bâtiment concerné, considérée comme partie accessoire et intégrante de la partie indivise de chacun d'eux.

2) Parties communes spéciales au bâtiment 1 :

Les « *parties communes spéciales* » pour le bâtiment 1 comprennent :

- les gros murs de façade et de refend,
- le gros œuvre des planchers à l'exclusion des revêtements des sols,
- la couverture du bâtiment,
- les balcons et terrasses (non compris le revêtement de sol),
- les tuyaux de chute d'écoulement des eaux usées et des eaux pluviales,
- les conduites du tout à l'égout, les drains et les branchements d'égouts particuliers au bâtiment
- les conduites, prises d'air, canalisations, colonnes montantes et descendantes d'eau, d'électricité, de téléphone, etc... sauf toutefois les parties de canalisations se trouvant à l'intérieur des appartements et affectés à l'usage exclusif de celui-ci,
- les enduits de façade et plus généralement tout revêtement de façade,
- le moteur V.M.C.

Est également réputé accessoire aux parties communes, le droit de surélever le bâtiment.

Cette énonciation est purement énonciative et non limitative.

3) Parties communes spéciales aux lots 1 à 32, 301 à 414 :

Le hall 1 et le dégagement du rez-de-chaussée.

4) Parties communes spéciales aux lots 3 à 32 :

La cage d'escalier 1 les dégagements et couloirs de desserte des appartements dans les étages.

4) Parties communes spéciales au bâtiment 2 :

Les « *parties communes spéciales* » pour le bâtiment 2 comprennent :

- les gros murs de façade et de refend,
- le gros œuvre des planchers à l'exclusion des revêtements des sols,
- la couverture du bâtiment,
- les balcons et terrasses (non compris le revêtement de sol),
- les tuyaux de chute d'écoulement des eaux usées et des eaux pluviales,
- les conduites du tout à l'égout, les drains et les branchements d'égouts particuliers au bâtiment
- les conduites, prises d'air, canalisations, colonnes montantes et descendantes d'eau, d'électricité, de téléphone, etc... sauf toutefois les parties de canalisations se trouvant à l'intérieur des appartements et affectés à l'usage exclusif de celui-ci,
- les enduits de façade et plus généralement tout revêtement de façade,
- le moteur V.M.C.

Est également réputé accessoire aux parties communes, le droit de surélever le bâtiment.

Cette énonciation est purement énonciative et non limitative.

5) Parties communes spéciales aux lots 101 à 134, 301 à 315, 332 à 414 :

Le hall 2 et le dégagement du rez-de-chaussée.

6) Parties communes spéciales aux lots 101 à 134 :

La cage d'escalier 2, les couloirs de desserte des appartements dans les étages.

7) Parties communes spéciales au bâtiment 3 :

Les « *parties communes spéciales* » pour le bâtiment 3 comprennent :

- les gros murs de façade et de refend,
- le gros œuvre des planchers à l'exclusion des revêtements des sols,
- la couverture du bâtiment,
- les balcons et terrasses (non compris le revêtement de sol),
- les tuyaux de chute d'écoulement des eaux usées et des eaux pluviales,
- les conduites du tout à l'égout, les drains et les branchements d'égouts particuliers au bâtiment
- les conduites, prises d'air, canalisations, colonnes montantes et descendantes d'eau, d'électricité, de téléphone, etc... sauf toutefois les parties de canalisations se trouvant à l'intérieur des appartements et affectés à l'usage exclusif de celui-ci,
- les enduits de façade et plus généralement tout revêtement de façade,
- le moteur V.M.C.

Est également réputé accessoire aux parties communes, le droit de surélever le bâtiment.

Cette énonciation est purement énonciative et non limitative.

8) Parties communes spéciales aux lots 201 à 256, 344 à 414 :

Le hall 3 et le couloir de desserte des appartements du rez-de-chaussée

9) Parties communes spéciales aux lots 211 à 256 :

La cage d'escalier 3, les couloirs de desserte des appartements dans les étages.

10) Parties communes spéciales au bâtiment 4 :

Les « *parties communes spéciales* » pour le bâtiment 4 comprennent :

- les ventilations hautes et basses,
- les escaliers P1, P2 et P3,
- les sas et dégagements,
- les gros murs de refend,
- le gros œuvre des planchers,
- les tuyaux de chute d'écoulement des eaux usées et des eaux pluviales,
- les conduites du tout à l'égout, les drains et les branchements d'égouts particuliers au bâtiment,
- les conduites, prises d'air, canalisations, colonnes montantes et descendantes d'eau, d'électricité, etc...

Cette énonciation est purement énonciative et non limitative.

11) Définition des parties communes aux lots 301 à 343 :

Aire de circulation de l'entresol.

12) Définition des parties communes aux lots 344 à 414 :

Aire de circulation du sous-sol.

SECTION II - DEFINITION DES PARTIES PRIVATIVES

Les locaux et espaces qui, aux termes de l'Etat Descriptif de Division ci-dessus établi, sont compris dans la composition d'un lot, et sont affectés à l'usage exclusif et particulier du propriétaire du lot considéré et, comme tels, constituent des parties privatives, à charge pour chaque copropriétaire d'en assurer l'entretien et le fonctionnement, suivant les règles et conditions fixées au présent règlement de copropriété.

Ces parties comprennent, sans que l'énumération qui va suivre puisse être considérée comme limitative, et seulement si les choses énumérées ci-après s'y trouvent :

- a) Les carrelages, dalles ou parquets et en général, tous les revêtements de sols et des cloisons.
- b) Les plafonds ou les faux plafonds et les planchers ou parquets (à l'exception de leurs gros œuvres et structures qui dépendent des parties communes).
- c) Les enduits intérieurs des gros murs, des gros œuvres et des cloisons séparatives.
- d) Les cloisons intérieures avec leurs portes.
- e) Les portes palières, les fenêtres, les doubles fenêtres à l'exception des revêtements ou peintures extérieures qui font parties des choses communes générales, les portes fenêtres, leurs châssis et leurs accessoires, les volets roulants ou battants (coffres, accessoires, etc.) les éclairages zénithaux des locaux privatifs y compris vitrage et armature et d'une façon générale, les ouvertures et vues des locaux privatifs.

f) Les revêtements superficiels des balcons et terrasses (s'il existe des revêtements superficiels) affectés à l'usage privatif ou exclusif d'un propriétaire, à l'exclusion du gros œuvre, de l'étanchéité, lorsqu'elle existe (si le revêtement superficiel, lorsqu'il existe fait office d'étanchéité) et des "balustrades de protection" ou "garde-corps" qui sont parties communes générales.

g) Les canalisations sises à l'intérieur d'un local privatif et affectées à son usage exclusif, les appareillages, robinetteries et accessoires qui en dépendent, les branchements et raccordements particuliers à un seul et même local privatif.

h) Les installations sanitaires et hygiéniques ainsi que leurs accessoires des salles de bains, salles d'eau et water-closets.

i) Les systèmes et les matériels de production et de distribution de chauffage et d'eau chaude sanitaire spécifiques à chaque logement.

j) Les installations de cuisines, éviers, etc. et les conduits d'évacuation des eaux usées depuis les appareils jusqu'à la chute commune.

k) les bouches d'aération de la V.M.C. (Ventilation Mécanique Contrôlée) qui pourraient être situées à l'intérieur des locaux privés à l'exclusion des gaines, conduits, caissons, extracteurs et tourelles d'extraction de la V.M.C. qui sont parties communes.

l) Les placards aménagés ou non avec leurs portes y compris ceux situés sous les fenêtres.

m) Tous badges d'accès au bâtiment, boîtiers de télécommande d'ouverture (ou autres) de la porte d'accès à l'immeuble.

n) Les sonneries, installations téléphoniques (prises intérieures) et les branchements de télévision jusqu'à la boîte de dérivation.

o) La serrurerie, la robinetterie, etc.

p) L'installation électrique intérieure, les prises de courant, etc.

q) Les interphones ou le cas échéant vidéophones (postes ou combinés intérieurs) à l'intérieur des lots.

r) L'aménagement et la décoration intérieure (glace, cheminées, peintures, boiserie).

Et, en résumé, tout ce qui est inclus à l'intérieur des locaux, et qui sert à l'usage particulier et exclusif de l'occupant, la présente désignation n'étant qu'énonciative et non limitative et qui sert à l'usage exclusif de l'occupant.

DEUXIEME PARTIE

DROITS ET OBLIGATIONS DES COPROPRIETAIRES

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

SECTION I : GENERALITES

Chaque copropriétaire sera responsable, à l'égard du syndicat, qu'il soit principal ou secondaire, comme de tout autre copropriétaire des troubles de jouissance et infractions aux dispositions du présent règlement dont lui-même, sa famille, ses préposés, ses locataires ou occupants et fournisseurs seront directement ou indirectement les auteurs, ainsi que des conséquences dommageables résultant de sa faute ou de sa négligence et de celle de ses préposés, ou par le fait d'une chose ou d'une personne dont il est légalement responsable.

Tout copropriétaire devra donc imposer le respect desdites prescriptions aux personnes ci-dessus désignées, sans que, pour autant, soit dérogée sa propre responsabilité.

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

La responsabilité du syndic ne pourra être engagée en cas de vol ou d'action délictueuse commise dans les parties communes ou dans les parties privatives, chaque copropriétaire ayant l'entière responsabilité de la surveillance de ses biens.

SECTION II : USAGE DES "PARTIES PRIVATIVES"

1°/ GENERALITES

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

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

Toutefois, si les circonstances l'exigent et à condition que l'affectation, la consistance ou la jouissance des parties privatives comprises dans son lot n'en soient pas altérées de manière durable, aucun des copropriétaires ou de leurs ayants droit ne peut faire obstacle à l'exécution des travaux régulièrement et expressément décidés par l'assemblée générale en vertu des paragraphes e), g), h) et i) de l'article 25 et des articles 26-1 et 30 de la loi du 31 Décembre 1985.

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

2°/ DESTINATION - OCCUPATION

L'ENSEMBLE IMMOBILIER est destiné à titre principal à l'habitation.

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

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

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

3°/ HARMONIE ET ASPECT DES BATIMENTS

I. Les fenêtres, volets et fermetures extérieures, bien que constituant des parties privatives, ne pourront, même en ce qui concerne leur peinture et leurs matériaux, être modifiés tant dans la couleur de la peinture que dans la nature des matériaux, si ce n'est avec l'autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires statuant aux conditions ci-après fixées.

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

La pose de stores est autorisée, sous les mêmes conditions que celles mentionnées à l'alinéa précédent, et sous réserve que la teinte et la forme soient celles choisies par l'assemblée générale des copropriétaires.

Sous toutes les réserves qui précèdent et autorisations nécessaires, aucun aménagement ni aucune décoration ne pourront être apportés par un copropriétaire aux balcons, et terrasses qui, extérieurement, rompraient l'harmonie de L'ENSEMBLE IMMOBILIER.

Les portes d'entrée des appartements de chacun des bâtiments ne pourront, même en ce qui concerne leur peinture être modifiées extérieurement individuellement.

En outre, aucun objet ni ustensile ne pourra être déposé, même momentanément, sur les paliers d'étage.

Le tout devra être entretenu en bon état et aux frais de chacun des copropriétaires, et notamment les portes donnant accès aux parties privatives, les fenêtres et, s'il y a lieu, volets, persiennes, stores et jalousies.

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

III. Il ne pourra être étendu de linge, ni exposé aucun objet aux fenêtres, ni sur les rebords des balcons, et d'une façon générale en dehors des endroits qui pourraient être réservés à cet effet.

IV. L'usage de canisses est interdit sur les balcons et fenêtres.

4°/ PLAQUES PROFESSIONNELLES

Par dérogation aux dispositions qui précèdent, les propriétaires ou occupants exerçant des activités libérales à titre individuel ou sous forme sociétaire pourront apposer des plaques professionnelles sur les portes d'entrée de leurs locaux privatifs, en façade ou hall, selon le modèle agréé par le syndic.

5°/ MODIFICATIONS INTERIEURES - TRAVAUX

Chaque copropriétaire pourra modifier, comme bon lui semblera et à ses frais, la disposition intérieure de son appartement ou de son local, sous réserve des prescriptions du présent paragraphe, des stipulations du présent règlement relatives notamment à l'harmonie, l'aspect, la sécurité et la tranquillité et, s'il y a lieu, de l'obtention des autorisations nécessaires délivrées par les services administratifs ou éventuellement par les organismes prêteurs.

Il devra, s'il y a lieu, faire exécuter ces travaux sous la surveillance et le contrôle de l'architecte de la copropriété dont les honoraires seront à sa charge.

Il devra prendre toutes les mesures nécessaires pour ne pas nuire à la sécurité du bâtiment ; il sera responsable de tous affaissements et dégradations et autres conséquences qui se produiraient du fait de ces travaux, tant à l'égard de la copropriété qu'à l'égard, s'il y a lieu, du constructeur du bâtiment.

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

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

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

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

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

Article 25

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

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

g) A moins qu'ils ne relèvent de la majorité prévue par l'article 24, 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.

Seuls sont concernés par la présente disposition les travaux amortissables sur une période inférieure à dix ans.

La nature de ces travaux, les modalités de leur amortissement, notamment celles relatives à la possibilité d'en garantir, contractuellement, la durée, sont déterminées par décret en Conseil d'Etat, après avis du comité consultatif de l'utilisation de l'énergie ;

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

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

j) L'installation ou la modification d'une antenne collective ou d'un réseau de communications électroniques interne à l'immeuble.

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

n) Les travaux à effectuer sur les parties communes en vue de prévenir les atteintes aux personnes et aux biens.

6°/ SECURITE - SALUBRITE

I. Il ne pourra être introduits et conservés dans les locaux privatifs des matières dangereuses, insalubres et malodorantes ; notamment le stockage d'hydrocarbures et de tous produit ou matière volatiles ou inflammables est strictement prohibé.

Il ne pourra être placé, ni entreposé, aucun objet dont le poids excéderait la limite de charge des planchers ou celle des murs déterminée par l'architecte de la copropriété dans le cahier des charges.

Aucun objet ne devra être déposé sur les bordures des fenêtres et/ou sur les balcons. Les vases à fleurs devront être fixés et reposer sur des dessous étanches, de nature à conserver l'excédent d'eau.

II. Les robinets, appareils à effet d'eau et leurs raccordements existant dans les locaux privés, devront être maintenus en bon état de fonctionnement et réparés sans délai, afin d'éviter toute déperdition d'eau et autres inconvénients pour les autres lots et les parties communes.

Les conduits, de quelque nature qu'ils soient, ne pourront être utilisés que pour l'usage auquel ils ont été destinés, ils ne pourront servir à l'évacuation de produits ou d'objets, usagés ou non, susceptibles de les obstruer. Ils devront être protégés contre les conséquences du gel, sauf à être responsable des dommages pouvant être occasionnés aux lots et parties communes.

Il ne pourra être jeté dans les canalisations, et notamment dans celles conduisant aux égouts, des produits ou matières inflammables ou dangereux.

Il est interdit d'utiliser les tuyaux d'évacuation exposés aux gelées lorsque celles-ci risquent de se produire.

III. Tous les travaux touchant à l'électricité dans les parties privatives devront être effectués par un électricien professionnel et être signalés au syndicat des copropriétaires.

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

Les copropriétaires devront ventiler leur appartement pour éviter toutes conséquences dommageables dues à l'accumulation de condensation telle que moisissure.

V. Les copropriétaires ou occupants devront prendre toutes mesures nécessaires ou utiles pour éviter la prolifération des insectes nuisibles et des rongeurs. Ils devront en outre se conformer à toutes les directives qui leur seraient données à cet égard par le syndic.

7°/ JOUISSANCE

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

L'usage de tous appareils radiophoniques, audiovisuels, HI-FI, est autorisé, sous réserve de l'observation des règlements de ville et de police, et sous réserve également que le bruit en résultant ne constitue par une gêne anormale, même temporaire, pour les voisins.

Tout bruit, tapage nocturne et diurne, de quelque nature que ce soit, susceptible de troubler la tranquillité des occupants, est formellement interdit, alors même qu'il aurait lieu à l'intérieur des appartements et autres locaux, il est interdit d'utiliser des avertisseurs dans les voies de circulation.

Il ne pourra être procédé, à l'intérieur des locaux privés, y compris dans les locaux en sous-sol, à des travaux sur le bois, le métal ou d'autres matériaux et susceptibles de gêner les voisins par les bruits ou les odeurs, sauf à tenir compte des nécessités d'entretien et d'aménagement des locaux privés.

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

Les occupants victimes de ces nuisances devront porter plainte directement auprès des administrations et non auprès du syndic.

Ils devront veiller à l'ordre, la propreté, la salubrité de chacun des bâtiments les concernant.

Les machines à laver et autres appareils ménagers susceptibles de donner naissance à des vibrations devront être posés sur un dispositif empêchant la transmission de ces vibrations.

Les appareils électriques devront être aux normes et antiparasités.

Dans toutes les pièces carrelées, les tables et sièges devront être équipés d'éléments amortisseurs de bruit.

Il ne pourra être possédé, même momentanément, aucun animal malfaisant, dangereux, malodorant, malpropre ou bruyant. Sous les réserves ci-dessus, toutes espèces d'animaux dits de « compagnie » sont tolérées, à condition qu'ils soient, à l'extérieur des parties privatives, portés ou tenus en laisse et que la propreté des parties communes soit rigoureusement respectée.

Il est interdit expressément de procéder à des travaux de mécanique ou à des opérations de vidange ou de lavage sur les voies de circulation.

8°/ BALCONS - TERRASSES

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

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

La pose de canisses ou autre brises vues est interdite sur les balcons, terrasses, loggias et clôtures.

Il est strictement interdit d'y installer toute antenne de réception de la télévision, parabole ou autre.

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

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

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

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

L'utilisation du barbecue est interdite.

9°/ JARDINS

Les copropriétaires de jardins devront maintenir constamment ceux-ci en parfait état d'entretien et de propreté.

Ils ne pourront les utiliser que comme jardins d'agrément à l'exclusion de tout autre usage. En aucun cas, il ne pourra être réalisé de jardin potager.

Toute construction est interdite quelqu'en soit la nature, l'importance (véranda, abri de jardins, et autres,...), le caractère fixe ou démontable.

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

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

De même, sauf ceux qui existeraient à ce jour et qui pourront y être maintenus, il ne pourra être planté par les copropriétaires concernés aucun arbre à haute tige dans les parties sur dalle de ces jardins. En outre, dans les parties en pleine terre, il ne pourra en être planté sans l'autorisation préalable de l'assemblée des copropriétaires de l'ENSEMBLE IMMOBILIER statuant à la majorité requise après la délivrance au REQUERANT de l'attestation administrative de non contestation à la Déclaration d'achèvement et de conformité des travaux ou la non opposition à ceux-ci dans les délais légaux par les autorités compétentes.

Aucune excavation (puits, trous en profondeur, ...) ne pourra être effectuée.

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

Les haies pouvant séparer ces jardins, soit entre eux, soit d'avec des parties communes, devront obligatoirement être entretenues et taillées par les propriétaires des lots délimités par celles-ci au moins deux fois l'an.

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

Les jardins sont susceptibles d'accueillir le passage en tréfonds des ventilations et des canalisations d'eaux pluviales et la pose en surface des regards nécessaires à leur entretien.

Les copropriétaires d'un jardin devront enfin laisser le libre accès à toute personne missionnée par le syndic pour assurer l'entretien et les réparations de l'immeuble.

10% EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT

Les emplacements de stationnement devront être occupés conformément à la destination du bâtiment.

Les emplacements de stationnement ne pourront servir qu'au remisage de véhicules automobiles. Il ne pourra y être exploité aucun atelier de réparation.

De plus, ils sont destinés aux voitures de tourisme et il est interdit d'y remiser des camionnettes, des caravanes ou véhicules similaires.

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

Il ne pourra y être entreposé une quantité d'essence ou autre matière inflammable.

Il est interdit expressément de procéder à des travaux de mécanique ou à des opérations de vidange ou de lavage sur les emplacements de parkings ou encore sur les voies de circulation.

Il est interdit d'y faire tourner les moteurs autrement que pour les besoins des départs et arrivés et manœuvres de stationnement. L'emploi des avertisseurs sonores est prohibé.

Les copropriétaires auront, sous réserve de l'agrément du ou des copropriétaires des lots mitoyen et après la délivrance au REQUERANT de l'attestation administrative de non contestation à la déclaration d'achèvement et de conformité des travaux ou la non opposition à ceux-ci dans les délais légaux par les autorités compétentes, la faculté de clore leurs emplacements de stationnement pour les transformer en boxes.

Cette faculté pourra être exercée sous réserve de ne pas modifier le bon fonctionnement de la ventilation, de laisser l'accès à tous les réseaux susceptibles de passer dans les emplacements de stationnement et sauf toute autre contre-indication technique de l'architecte de l'immeuble.

En tout état de cause, un parking ne pourra pas être transformé en boxe si l'arrivée d'une ventilation est située dans son emprise.

Sont notamment concernés les emplacements de stationnement suivants, qui ne pourront être boxés:

- à l'entresol : 308, 309, 310, 311, 313, 314, 324, 325, 332
- au sous sol : 358, 359, 363, 364, 365, 366, 368, 369, 379, 380, 387, 398, 399

Les travaux devront être effectués sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble et après que le syndic ait approuvé le modèle de fermeture envisagé qui devra être unique.

Dans le cas où le syndic de copropriété estimerait que les travaux envisagés ne respectent pas l'ensemble des normes ci-dessus énumérées, il pourra refuser de donner son agrément à l'exécution des travaux de transformation.

Toutefois, la transformation des emplacements de stationnement en boxes, dans les conditions ci-dessus, constituant une faculté prévue par le présent règlement de copropriété, le syndic ne pourra s'y opposer sans raison dûment fondée.

Après réalisation des travaux, il sera constaté par le syndic leur parfaite exécution conformément au dossier présenté, ainsi que l'absence de toute détérioration des parties communes.

Dans l'hypothèse où une telle détérioration des parties communes serait constatée, le coût de la réparation incombera au copropriétaire, auteur des travaux.

11° DISPOSITIONS DIVERSES

A/ Les copropriétaires devront souffrir l'exécution des réparations, travaux et opérations d'entretien nécessaires aux choses ou parties communes, au service collectif et aux éléments d'équipements communs du bâtiment, même ceux qui desserviraient à ce titre exclusivement un autre local privatif ou un ou plusieurs autres bâtiments, quelle qu'en soit la durée et, si besoin est, livrer accès à leurs locaux aux architectes, entrepreneurs, ouvriers, chargés de surveiller, conduire ou exécuter ces réparations ou travaux et supporter sans indemnité l'établissement d'échafaudages en conséquence, notamment pour le nettoyage des façades, les ramonages des conduits de fumée, l'entretien des gaines de vide-ordures, l'entretien des gouttières et tuyaux de descente, sans que cette liste soit limitative.

Ces dispositions s'appliquent notamment aux copropriétaires de caves.

B/ En tout temps, l'accès des locaux et appartements pour vérification d'état pour reconnaître, notamment, le bon fonctionnement des canalisations, robinetteries, appareils de chauffage ou découvrir l'origine des fuites ou infiltrations sera librement consenti au syndic de la copropriété et à ses mandataires.

Indépendamment des dispositions du 5°/- ci-dessus, il en sera de même chaque fois qu'il sera exécuté des travaux dans un local privatif, pour vérifier que lesdits travaux ne sont pas de nature à nuire à la sécurité du bâtiment et de **L'ENSEMBLE IMMOBILIER** ou aux droits des autres copropriétaires.

C/ Tout copropriétaire possédant un local dans lequel se trouvent des éléments tels que gaines, trappes, regards, compteurs, canalisations communes, câbles électriques ou téléphoniques, devra en tout temps laisser le libre accès aux entreprises et administrations spécialisées pour leur entretien, leurs réparations, le relevage des compteurs ou encore la réalisation de nouveaux branchements. Les copropriétaires de locaux sis en dernier étage devront, en tant que de besoin, laisser le libre passage pour l'accès aux combles ou aux balcons, s'il en existe, ainsi qu'aux toitures, et ce pour les seules opérations de contrôle, d'entretien, de réparation et de réfection des parties communes.

SECTION III : USAGE DES "PARTIES COMMUNES"

1°/ GENERALITES

Chacun des copropriétaires pourra user librement des parties communes, pour la jouissance de sa fraction 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 règles, exceptions et limitations stipulées aux présentes.

Pour l'exercice de ce droit, il sera responsable dans les termes de la Section I du présent chapitre.

Chacun des copropriétaires devra respecter les réglementations intérieures propres à chacun des bâtiments qui pourraient être édictées pour l'usage de certaines parties communes et le fonctionnement des services collectifs et des éléments d'équipement commun.

2°/ ENCOMBREMENT

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

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

c) Aucun copropriétaire ne pourra procéder à un travail domestique ou autre dans les parties communes de son bâtiment et de l'**ENSEMBLE IMMOBILIER**.

d) Aucun copropriétaire ne pourra constituer dans les parties communes de dépôt d'ordures ménagères ou de déchets quelconques. Il devra déposer ceux-ci aux endroits prévus à cet effet.

e) L'arrêt et le stationnement des véhicules automobiles est interdit dans les voies et parties communes et, de façon générale, en dehors des endroits qui pourraient être prévus à cet effet, le tout sauf cas de nécessité dûment justifié.

3°/ ASPECT EXTERIEUR DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

La conception et l'harmonie générale de l'**ENSEMBLE IMMOBILIER** devront être respectées sous le contrôle du syndic.

Toute enseigne ou publicité de caractère commercial ou professionnel est en principe interdite en tout endroit de l'**ENSEMBLE IMMOBILIER** sous réserve des précisions apportées au paragraphe 4° de la section II du présent chapitre.

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

Antennes : Pour des raisons de sécurité et par soucis d'esthétisme, l'installation d'antennes râteaux et/ou paraboliques extérieures particulière est strictement interdite sur les façades, balcons, loggias et terrasses. Les éventuelles antennes individuelles doivent rester à l'intérieur des logements et en aucun cas visibles de l'extérieur.

Néanmoins, l'installation d'un tel équipement peut être autorisée sur le toit du bâtiment, après décision de l'assemblée des copropriétaires statuant dans les conditions de majorité de l'article 25 de la loi ou celle de l'article 25-1.

Dans tous les autres cas à défaut de cette autorisation, le syndic en fera effectuer la dépose aux seuls frais du propriétaire.

4°/ SERVICES COLLECTIFS ET ELEMENTS D'EQUIPEMENT

Les copropriétaires pourront procéder à tous branchements, raccordements sur les descentes d'eaux usées et sur les canalisations et réseaux d'eau, d'électricité, de téléphone et, d'une façon générale, sur toutes les canalisations et réseaux constituant des parties communes, le tout dans la limite de leur capacité et sous réserve de ne pas causer un trouble anormal aux autres copropriétaires et de satisfaire aux conditions du paragraphe 5°/ de la Section II du présent chapitre. L'ensemble des services collectifs et éléments d'équipement commun étant propriété collective, un copropriétaire ne pourra réclamer de dommages-intérêts en cas d'arrêt permanent pour cause de force majeure ou de suspension momentanée pour des nécessités d'entretien ou des raisons accidentelles.

Si la suppression d'un élément d'équipement commun est liée à des impératifs d'hygiène, il est nécessaire d'obtenir la majorité absolue de l'article 25 de la loi du 10 Juillet 1965. Si la suppression d'un élément d'équipement commun est due à sa non-utilisation ou au coût trop onéreux de son remplacement, il y a lieu de recourir à la double majorité de l'article 26 de ladite loi.

5°/ - ESPACES LIBRES

Les espaces libres s'il en existe ainsi que leurs aménagements et accessoires, les allées de desserte et voies de circulation devront être conservés par les occupants dans un état de rigoureuse propreté.

Plus particulièrement, l'usage de canisses est formellement interdit.

En outre, il est interdit de procéder au lavage des voitures dans les éventuelles voies et aires de circulation communes dans la mesure où elles existent.

SECTION IV - DISPOSITIONS DIVERSES

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

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

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

3°/ En cas de carence de la part d'un copropriétaire à l'entretien de ses parties privatives, tout au moins celles visibles de l'extérieur, ainsi que d'une façon générale pour toutes celles dont le défaut d'entretien peut avoir des incidences à l'égard des parties communes ou des autres parties privatives ou de l'aspect extérieur de chacun des bâtiments et de **L'ENSEMBLE IMMOBILIER**, le syndic, après décision de l'assemblée des copropriétaires du bâtiment concerné, pourra remédier aux frais du copropriétaire défaillant à cette carence, après mise en demeure par lettre recommandée avec demande d'avis de réception restée sans effet pendant un délai de deux mois.

CHAPITRE V - CHARGES DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

SECTION I - DEFINITION DES CHARGES

I - Définition des Charges

A / Charges générales

Conformément aux dispositions de l'article 10 alinéa 2,

« Les copropriétaires sont tenus de participer aux charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes proportionnellement aux valeurs relatives des parties privatives comprises dans leurs lots, telles que ces valeurs résultent des dispositions de l'article 5 ».

La répartition de charges par lot est établie sur la base des critères de l'art. 5 (les mêmes que pour les quotes-parts de copropriété), à savoir : superficie, consistance et situation.

B/ Charges d'équipement

Art. 10, alinéa 1 :

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

La quote-part de charge attribuée à chaque lot est donc définie en fonction de l'utilité que les services collectifs et équipement communs présentent à chaque lot :

1° Charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement commun (article 10, alinéa 1)

Charges ascenseur :

- Pour les logements la méthode de calcul est :
« surface habitable x coefficient de niveau ascenseur »
- Pour les parkings et les caves : la méthode de calcul est :
« surface pondérée moyenne x coefficient de niveau d'ascenseur »

Coefficient de niveau ascenseur :

- o Rdc : 0.
- o 1^{er} étage : 1
- o 2^{ème} étage : 1.15
- o 3^{ème} étage : 1.30
- o 4^{ème} étage : 1.45
- o entresol : 1
- o sous-sol : 1.15

Surface pondérée = surface réelle x Coefficient de nature x Coefficient de distribution x Coefficient de niveau x Coefficient de hauteur x Coefficient d'ensoleillement.

- **Charges eau froide** : suivant les relevés des consommations individuelles.

- **Charges chauffage** : exprimées en 10.000ème proportionnellement au volume chauffé.

2° Charges relatives à la conservation, l'entretien et l'administration des parties communes (article 10, alinéa 2)

- **Charges générales** : exprimées en 10.000ème proportionnellement à la surface pondérée.

- **Charges bâtiments 1,2,3 et 4** : exprimées en 10.000ème proportionnellement à la surface pondérée

- **Charges halls 1,2 et 3** : exprimées en 10.000ème,

- pour les logements, proportionnellement à la surface habitable

- pour les parkings proportionnellement à la surface pondérée moyenne.

- **Charges escaliers 1,2 et 3**: exprimées en 10.000ème proportionnellement à la « surface habitable x Coefficient de niveau escalier ».

Coefficient de niveau escalier :

- 1^{er} étage : 1
- 2^{ème} étage : 1.05
- 3^{ème} étage : 1.10
- 4^{ème} étage : 1.15

- **Charges Entresol et Sous-sol**: exprimées en 1.000ème proportionnellement à la surface pondérée.

II -Charges communes

Les millièmes des charges communes sont établis pour la répartition des charges suivantes :

Charges d'entretien et de conservation :

Les frais d'entretien, de conservation et de réfection :

- des locaux vélos et stationnement 2 roues aux sous-sols,
- des fondations situées sous le bâtiment 4 sur lesquelles reposent les trois bâtiments,
- du local vélos situé au Rez-de-chaussée.
- de la totalité des branchements, tuyaux, canalisations et réseaux divers avec leurs accessoires, tels que robinets, regards, autres que ceux propres aux bâtiments,
- des clôtures cernant la copropriété,
- des portails et portillons d'accès à la copropriété
- du bassin de rétention.

Charges d'administration :

- les primes, cotisations et frais occasionnés par les assurances de toute nature, contractées par le syndic
- les frais de dépenses et d'administration et de gestion commune :
 - rémunération du Syndic, frais de fonctionnement du Syndicat des copropriétaires et du Conseil Syndical, honoraires de l'architecte, des techniciens et conseils du syndicat des copropriétaires.
 - Les impôts, contributions et taxes sous quelque forme et dénomination que ce soit, auxquels seraient assujetties les parties communes et même celles afférentes aux parties privatives tant que les services administratifs ne les auront pas réparties entre les divers propriétaires.

III – Charges spéciales au bâtiment 1

Les charges communes spéciales au Bâtiment 1 comprennent :

Les frais d'entretien et de réfection :

- des éléments porteurs du bâtiment, ses murs et sa toiture, ainsi que tous les éléments horizontaux participant à la structure dudit bâtiment
- des balcons et terrasses (non compris le revêtement de sol),
- des conduits, canalisations, gaines et réseaux de toute nature particuliers au bâtiment,
- des réseaux généraux de distribution d'eau, d'électricité, téléphone,
- des gros murs de façade et de refend,
- du gros œuvre des planchers à l'exclusion des revêtements des sols,
- de la couverture du bâtiment,
- des tuyaux de chute d'écoulement des eaux usées,
- des conduites du tout à l'égout, les drains et les branchements d'égouts particuliers au bâtiment, les conduites, prises d'air, canalisations, colonnes montantes et descendantes d'eau, d'électricité, de téléphone, etc ... sauf toutefois les parties de canalisations se trouvant à l'intérieur des appartements et affectés à l'usage exclusif de celui-ci,
- des enduits de façade et plus généralement tout revêtement de façade,
- du moteur V.M.C,
- des éléments de lutte contre les incendis,
- des frais de ravalement des façades auxquels s'ajoutent, mais seulement lorsqu'ils seront la conséquence d'un ravalement général ou d'une décision collective, les frais de nettoyage ou de peinture des extérieurs des fenêtres, de leurs fermetures et encore des garde-corps, balustrades et appuis extérieurs de chaque lot privatif.

Et en général les frais d'entretien, de réparation et de réfection des éléments ou installation de toute nature compris dans le bâtiment.

Les charges précédemment définies seront réparties entre les seuls copropriétaires des lots composant le bâtiment, au prorata de leur quote-part dans les charges spéciales dudit bâtiment.

IV – Charges d'entretien du hall 1

. Frais dus pour l'entretien, la conservation et la réfection :

- des revêtements de sol et muraux du hall 1 et du dégagement du Rez-de-chaussée,
- des éléments de décoration,
- de la porte extérieure avec son système d'ouverture (digicodes),
- du tapis brosse.

. Frais dus pour l'entretien de la minuterie et de son installation électrique, consommation d'électricité (si comptage prévu à cet effet).

V – Charges d'entretien de l'escalier 1

. Frais dus pour l'entretien, la conservation et la réfection :

- des revêtements de sol et muraux de la cage d'escalier et des couloirs de desserte des appartements dans les étages,
- des éléments de décoration,
- des portes d'accès aux étages par l'escalier 1.

Frais dus pour l'entretien de la minuterie et de son installation électrique, consommation de la minuterie électrique (si comptage prévu à cet effet)

VI – Charges d'ascenseur 1

Frais dus pour :

- l'entretien et remplacement de la machinerie.
- La réparation et l'entretien des portes palières et de leur verrouillage de sécurité.
- Le contrat d'entretien, assurance concernant l'ascenseur, consommation d'énergie pour l'ascenseur,
- La ligne téléphonique d'urgence.

VII – Charges spéciales au bâtiment 2

Les charges communes spéciales au Bâtiment 2 comprennent :

Les frais d'entretien et de réfection :

- des éléments porteurs du bâtiment, ses murs et sa toiture, ainsi que tous les éléments horizontaux participant à la structure dudit bâtiment,
- des balcons et terrasses (non compris le revêtement de sol),
- des conduits, canalisations, gaines et réseaux de toute nature particuliers au bâtiment,
- des réseaux généraux de distribution d'eau, d'électricité, téléphone,
- des gros murs de façade et de refend,
- du gros œuvre des planchers à l'exclusion des revêtements des sols,
- des tuyaux de chute d'écoulement des eaux usées,
- des conduites du tout à l'égout, les drains et les branchements d'égouts particuliers au bâtiment, les conduites, prises d'air, canalisations, colonnes montantes et descendantes d'eau, d'électricité, de téléphone, etc ... sauf toutefois les parties de canalisations se trouvant à l'intérieur des appartements et affectés à l'usage exclusif de celui-ci,
- des enduits de façade et plus généralement tout revêtement de façade,
- du moteur V.M.C,
- des éléments de lutte contre les incendis,
- des frais de ravalement des façades auxquels s'ajoutent, mais seulement lorsqu'ils seront la conséquence d'un ravalement général ou d'une décision collective, les frais de nettoyage ou de peinture des extérieurs des fenêtres, de leurs fermetures et encore des garde-corps, balustrades et appuis extérieurs de chaque lot privatif.

Et en général les frais d'entretien, de réparation et de réfection des éléments ou installation de toute nature compris dans le bâtiment.

Les charges précédemment définies seront réparties entre les seuls copropriétaires des lots composant le bâtiment, au prorata de leur quote-part dans les charges spéciales dudit bâtiment.

VIII – Charges d'entretien du hall 2

Frais dus pour l'entretien, la conservation et la réfection :

- des revêtements de sol et muraux du hall 2 et du dégagement du Rez-de-chaussée,
- des éléments de décoration,
- de la porte extérieure avec son système d'ouverture (digicodes),
- du tapis brosse.

. Frais dus pour l'entretien de la minuterie et de son installation électrique, consommation d'électricité (si comptage prévu à cet effet).

IX – Charges d'entretien de l'escalier 2

. Frais dus pour l'entretien, la conservation et la réfection :

- des revêtements de sol et muraux de la cage d'escalier et des couloirs de desserte des appartements dans les étages,
- des éléments de décoration,
- des portes d'accès aux étages par l'escalier 2.

. Frais dus pour l'entretien de la minuterie et de son installation électrique, consommation de la minuterie électrique (si comptage prévu à cet effet).

X – Charges d'ascenseur 2

Frais dus pour :

- l'entretien et remplacement de la machinerie.
- La réparation et l'entretien des portes palières et de leur verrouillage de sécurité.
- Le contrat d'entretien, assurance concernant l'ascenseur, consommation d'énergie pour l'ascenseur
- La ligne téléphonique d'urgence

XI – Charges spéciales au bâtiment 3

Les charges communes spéciales au Bâtiment 3 comprennent :

Les frais d'entretien et de réfection :

- des éléments porteurs du bâtiment, ses murs et sa toiture, ainsi que tous les éléments horizontaux participant à la structure dudit bâtiment,
 - des balcons et terrasses (non compris le revêtement de sol),
 - des conduits, canalisations, gaines et réseaux de toute nature particuliers au bâtiment,
 - des réseaux généraux de distribution d'eau, d'électricité, téléphone,
 - des gros murs de façade et de refend,
 - du gros œuvre des planchers à l'exclusion des revêtements des sols,
 - des tuyaux de chute d'écoulement des eaux usées,
 - des conduites du tout à l'égout, les drains et les branchements d'égouts particuliers au bâtiment, les conduites, prises d'air, canalisations, colonnes montantes et descendantes d'eau, d'électricité, de téléphone, etc ...
- sauf toutefois les parties de canalisations se trouvant à l'intérieur des appartements et affectés à l'usage exclusif de celui-ci,
- des enduits de façade et plus généralement tout revêtement de façade,
 - du moteur V.M.C,
 - des éléments de lutte contre les incendis,

des frais de ravalement des façades auxquels s'ajoutent, mais seulement lorsqu'ils seront la conséquence d'un ravalement général ou d'une décision collective, les frais de nettoyage ou de peinture des extérieurs des fenêtres, de leurs fermetures et encore des garde-corps, balustrades et appuis extérieurs de chaque lot privatif.

Et en général les frais d'entretien, de réparation et de réfection des éléments ou installation de toute nature compris dans le bâtiment.

Les charges précédemment définies seront réparties entre les seuls copropriétaires des lots composant le bâtiment, au prorata de leur quote-part dans les charges spéciales dudit bâtiment.

XII – Charges d'entretien du hall 3

. Frais dus pour l'entretien, la conservation et la réfection :

- des revêtements de sol et muraux du hall 3 et du couloir de desserte des appartements du Rez-de-chaussée,
- des éléments de décoration,
- de la porte extérieure avec son système d'ouverture (digicodes),
- du tapis brosse.

. Frais dus pour l'entretien de la minuterie et de son installation électrique, consommation d'électricité (si comptage prévu à cet effet).

XIII – Charges d'entretien de l'escalier 3

. Frais dus pour l'entretien, la conservation et la réfection :

- des revêtements de sol et muraux de la cage d'escalier et des couloirs de desserte des appartements dans les étages,
- des éléments de décoration,
- des portes d'accès aux étages par l'escalier 3.

. Frais dus pour l'entretien de la minuterie et de son installation électrique, consommation de la minuterie électrique (si comptage prévu à cet effet).

XIV – Charges d'ascenseur 3

Frais dus pour :

- l'entretien et remplacement de la machinerie.
- La réparation et l'entretien des portes palières et de leur verrouillage de sécurité.
- Le contrat d'entretien, assurance concernant l'ascenseur, consommation d'énergie pour l'ascenseur
- La ligne téléphonique d'urgence

XV – Charges de chauffage et production d'eau chaude des bâtiments 1,2 et 3

Frais dus pour :

- L'entretien, la conservation et la réfection des revêtements de sol et muraux du local technique ballon d'eau chaude,

- L'entretien des ballons d'eau chaude, des capteurs et/ou panneaux solaires (situés en toiture des bâtiments 1,2 et 3)
 - La consommation de gaz correspondante à la différence entre le relevé général et la somme des relevés individuels (déperdition)
- Chaque logement est équipé de deux compteurs, un pour la consommation en chauffage et un pour la consommation eau chaude sanitaire.

XVI- Charges spéciales au bâtiment 4 :

Les frais dus pour l'entretien, la conservation et la réfection :

- Des escaliers P1, P2 et P3,
- Des sas et dégagements,
- Des ventilations hautes et basses,
- Des sas et dégagements,
- Des gros murs de refend,
- Du gros œuvre des planchers,
- Des conduites du tout à l'égout, les drains et les branchements d'égouts particuliers au bâtiment,
- Des conduites, prises d'air, canalisations, colonnes montantes et descendantes d'eau, d'électricité, etc Sauf toutefois les parties de canalisations se trouvant à l'intérieur des appartements et affectés à l'usage exclusif de celui-ci.
- Des éléments de lutte contre les incendies.

XVII- Charges spéciales à l'Entresol :

Les frais dus pour l'entretien, la conservation et la réfection :

- De la porte d'accès au parking et son système d'ouverture,
- Des aires de circulation.

XVIII- Charges spéciales au Sous-sol :

Les frais dus pour l'entretien, la conservation et la réfection :

- De la porte d'accès au parking et son système d'ouverture,
- Des aires de circulation.

XIX - Boîtes aux lettres :

Les frais dus pour l'entretien, la réfection et le remplacement des boîtes aux lettres seront répartis par bâtiment proportionnellement aux 122 logements (bâtiment 1 : 32 appartements – bâtiment 2 : 34 appartements – bâtiment 3 : 56 appartements)

XX - Vidéophones :

Les frais dus pour l'entretien, la réfection et le remplacement des vidéophones seront répartis par bâtiment proportionnellement aux 122 logements (bâtiment 1 : 32 appartements – bâtiment 2 : 34 appartements – bâtiment 3 : 56 appartements)

XXI - Antennes :

Antenne commune aux bâtiments.

Les charges dues pour l'entretien, la réfection où le remplacement de l'antenne collective seront réparties proportionnellement aux 122 logements (bâtiment 1 : 32 appartements – bâtiment 2 : 34 appartements – bâtiment 3 : 56 appartements)

XXII- Eau :

Un compteur général pour l'ensemble de la copropriété.

La répartition des frais dus pour la consommation d'eau froide se fera suivant les tantièmes généraux.

XXIII - EDF :

Un compteur sera installé par appartement

Un compteur sera installé par bâtiment pour les services généraux.

Un compteur sera installé pour les services généraux des sous-sols.

REPARTITION

Conformément à l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965, modifié par l'article 76 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000, les charges, telles que définies ci-dessus en fonction des éléments pris en considération et selon la méthode de calcul permettant de fixer la répartition des charges, retenue par le Cabinet PICOT et MERLINI sus-dénommé, sont réparties entre tous les Copropriétaires, au prorata de leurs quoteparts de tantièmes généraux exprimés en Millièmes.

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

Ces charges seront réparties selon les tableaux récapitulatifs demeurés ci-joints et annexés aux présentes après mention.

SECTION II - REGLEMENT - PROVISIONS - FONDS DE PREVOYANCE - GARANTIE

I. - Le syndic peut exiger le versement :

1°/ De l'avance constituant la réserve prévue au règlement de copropriété, laquelle ne peut excéder un sixième du montant du budget prévisionnel.

2°/ Des provisions égales au quart du budget voté pour l'exercice considéré. Toutefois, l'assemblée générale peut fixer des modalités différentes.

3°/ Des provisions pour des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel, notamment afférentes aux travaux de conservation ou d'entretien de l'immeuble, aux travaux portant sur les éléments d'équipements communs, le tout à l'exclusion de ceux de maintenance.

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

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

Le syndic produire annuellement la justification de ses dépenses pour l'exercice écoulé dans les conditions de l'article 11 du décret du 17 Mars 1967.

II. 1°/ La provision est exigible le premier jour de chaque trimestre ou le premier jour de la période fixée par l'assemblée générale.

Les versements en application des dispositions ci-dessus devront être effectués dans le mois de la demande qui en sera faite par le syndic. Passé ce délai, les retardataires devront payer l'intérêt légal dans les conditions de l'article 36 du 17 Mars 1967.

Les autres copropriétaires devront, en tant que de besoin, faire l'avance nécessaire pour suppléer aux conséquences de la défaillance d'un ou plusieurs.

2°/ Le paiement de la part contributive due par l'un des copropriétaires, qu'il s'agisse de provision ou de paiement définitif sera poursuivi par toutes les voies de droit et assuré par toutes mesures conservatoires prévues par la Loi. Il en sera de même du paiement des pénalités de retard ci-dessus stipulées.

Pour la mise en oeuvre de ces garanties, la mise en demeure aura lieu par acte extrajudiciaire, et sera considérée comme restée infructueuse à l'expiration d'un délai de quinze jours.

3°/ Les obligations de chaque copropriétaire sont indivisibles à l'égard du syndicat, lequel, en conséquence, pourra exiger leur entière exécution de n'importe lequel de ses héritiers ou ayants-droit.

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

CHAPITRE VI OPERATIONS DIVERSES : MUTATIONS DE PROPRIETE - INDIVISION - HYPOTHEQUES - LOCATION - MODIFICATIONS DE LOTS

Chaque copropriétaire pourra disposer de ses droits et les utiliser selon les divers modes juridiques de contrats et obligations, sous les conditions ci-après exposées et dans le respect des dispositions des articles 4 à 6 du décret du 17 Mars 1967, relativement notamment aux mentions à porter dans les actes et aux notifications à faire au syndic.

SECTION I : MUTATIONS DE PROPRIETE

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

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

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

e) Des avances exigibles.

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

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

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

- a) De la reconstitution des avances mentionnées à l'article 45-1 et ce d'une manière même approximative ;
- b) Des provisions non encore exigibles du budget prévisionnel ;
- c) Des provisions non encore exigibles dans les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel.

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

1°/ OPPOSABILITE DU REGLEMENT AUX COPROPRIETAIRES SUCCESSIFS

Le présent règlement de copropriété et l'état descriptif de division ainsi que les modifications qui pourraient y être apportées, sont opposables aux ayants cause à titre particulier des copropriétaires du fait de leur publication au fichier immobilier.

A défaut de publication au fichier immobilier, l'opposabilité aux acquéreurs ou titulaires de droits réels sur un lot est soumise aux conditions de l'article 4, dernier alinéa, du décret du 17 Mars 1967.

2°/ -CESSION ISOLEE DES CAVES, PARKINGS OU LOCAUX ACCESSOIRES

Afin de sauvegarder leur affectation particulière, dans le respect de la destination de l'IMMEUBLE, les lots à usage de caves, parkings ou locaux accessoires ne pourront être cédés qu'avec le local au service duquel ils sont attachés. Toutefois, il pourra être procédé à des échanges entre les copropriétaires. Cependant, la cession d'un lot de stationnement sera possible si le propriétaire d'un lot principal est propriétaire de deux lots de stationnement. Dans ce cas, un des deux lots de stationnement pourra être cédé.

3°/ MUTATION ENTRE VIFS

I. En cas de mutation entre vifs, à titre onéreux ou à titre gratuit, notification de transfert doit être donnée au syndic par lettre recommandée avec demande d'avis de réception afin que le nouveau copropriétaire soit tenu vis à vis du syndicat du paiement des sommes mises en recouvrement postérieurement à la mutation, alors même qu'elles sont destinées au règlement des prestations ou des travaux engagés ou effectués antérieurement à la mutation. L'ancien copropriétaire restera tenu vis à vis du syndicat du versement de toutes les sommes mises en recouvrement antérieurement à la date de mutation. Il ne peut exiger la restitution même partielle des sommes par lui versées aux syndicats à titre d'avances ou de provisions, sauf dans le fond de roulement.

L'acquéreur prendra notamment en charge, dans la proportion des droits cédés, les engagements contractés à l'égard des tiers, au nom des copropriétaires, et payables à terme.

Les articles 6-2 et 6-3 du décret du 17 Mars 1967 issus du décret numéro 2004-479 du 27 Mai 2004 sont ci-après littéralement rapportés :

« Art. 6-2. - A l'occasion de la mutation à titre onéreux d'un lot :

« 1° Le paiement de la provision exigible du budget prévisionnel, en application du troisième alinéa de l'article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965, incombe au vendeur ;

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

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

« Art. 6-3. - Toute convention contraire aux dispositions de l'article 6-2 n'a d'effet qu'entre les parties à la mutation à titre onéreux. »

II. En cas de mutation à titre onéreux d'un lot, avis de la mutation doit être donné au syndic par lettre recommandée avec demande d'avis de réception à la diligence du notaire dans les quinze jours de la vente. Avant l'expiration d'un délai de quinze jours à compter de la réception de cet avis, le syndic peut former au domicile élu, par acte extra-judiciaire, opposition au versement des fonds pour obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire. Cette opposition, à peine de nullité, énoncera le montant et les causes de la créance et contiendra éléction de domicile dans le ressort du Tribunal de Grande Instance de la situation de **L'ENSEMBLE IMMOBILIER**. Etant ici précisé que les effets de l'opposition sont limités au montant des sommes restant dues aux syndicats par l'ancien propriétaire.

Toutefois, les formalités précédentes ne seront pas obligatoires en cas d'établissement d'un certificat par le syndic, préalablement à la mutation à titre onéreux et ayant moins d'un mois de date, attestant que le vendeur est libre de toute obligation à l'égard des syndicats.

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

4° MUTATION PAR DECES

I. En cas de mutation par décès, les héritiers et ayants droit doivent, dans les deux mois du décès, justifier au syndic de leurs qualités héréditaires par une lettre du notaire chargé de régler la succession sauf dans les cas où le Notaire est dans l'impossibilité d'établir exactement la dévolution successorale..

Si l'indivision vient à cesser par suite d'un acte de partage, cession ou licitation entre héritiers, le syndic doit en être informé dans le mois de cet événement dans les conditions de l'article 6 du décret du 17 Mars 1967.

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

III. Tout transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot, toute constitution sur ces derniers d'un droit d'usufruit, de nue-propriété, d'usage ou d'habitation, tout transfert de l'un de ces droits doit être notifié, sans délai, au syndic, dans les conditions prévues à l'article 6 du décret du 17 Mars 1967.

En toute hypothèse, le ou les nouveaux copropriétaires sont tenus de notifier au syndic leur domicile réel ou élu dans les conditions de l'article 64 du décret sus-visé, dans la notification visée à l'alinéa précédent, faute de quoi ce domicile sera considéré de plein droit comme étant élu à **L'ENSEMBLE IMMOBILIER**, sans préjudice de l'application des dispositions de l'article 64 du décret précité.

SECTION II : INDIVISION - DEMEMBREMENT DE LA PROPRIETE

I. Les indivisaires devront se faire représenter auprès du syndic et aux assemblées des copropriétaires par un mandataire commun qui sera, à défaut d'accord, désigné par le Président du Tribunal de Grande Instance à la requête de l'un d'entre eux ou du syndic.

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

Les intéressés devront se faire représenter auprès du syndic et aux assemblées de copropriétaires par l'un d'eux ou un mandataire commun, qui, à défaut d'accord sera désigné comme il est dit ci-dessus au I. de la présente section.

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

SECTION III : MODIFICATION DES LOTS

Chaque copropriétaire pourra, sous réserve de l'autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires du bâtiment dont il dépend, statuant à la majorité de l'article 24 de la loi numéro 65-557 du 10 Juillet 1965, et sous réserve, s'il y a lieu, des autorisations nécessaires des services administratifs ou des organismes prêteurs, diviser son lot en autant de lots qu'il voudra et par la suite réunir ou encore subdiviser lesdits lots, le tout compte tenu de l'unanimité requise pour établir la nouvelle grille de répartition.

Sous les mêmes conditions et réserves, le propriétaire de plusieurs lots pourra en modifier la composition, les réunir en un lot unique ou les subdiviser.

Les copropriétaires pourront également échanger entre eux ou céder des éléments détachés de leurs lots.

En conséquence, les copropriétaires intéressés auront la faculté de modifier les quotes-parts de parties communes et des charges de toute nature afférentes aux lots intéressés par la modification, à condition, bien entendu, que le total reste inchangé.

Toutefois, en cas d'aliénation séparée d'une ou plusieurs fractions d'un lot la répartition des charges entre ses fractions sera, par application de l'article 11 de la Loi du 10 Juillet 1965, soumise à l'approbation de l'Assemblée Générale des copropriétaires intéressés statuant par voie de décision ordinaire prise conformément aux dispositions de l'article 24 de la loi du 10 Juillet 1965.

En outre, la réunion de plusieurs lots en un lot unique ne pourra avoir lieu que si cette réunion est susceptible d'être publiée au fichier immobilier conformément aux dispositions qui lui sont propres.

Toute modification permanente de lots, par suite de division, réunion ou subdivision, devra faire l'objet d'un acte modificatif de l'état descriptif de division ainsi que de l'état de répartition des charges générales et spéciales.

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

- 1°/ Au syndic de L'ENSEMBLE IMMOBILIER alors en fonction,
- 2°/ Au notaire détenteur de l'original des présentes, ou à son successeur, pour en effectuer le dépôt en suite de celles-ci au rang de ses minutes.

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

SECTION IV : HYPOTHEQUE

Le copropriétaire hypothéquant son lot devra obtenir de son créancier qu'il accepte que l'indemnité d'assurance soit directement versée au syndic aux fins de reconstruction du ou des bâtiments.

SECTION V : LOCATION

Le copropriétaire louant son lot devra porter à la connaissance de son locataire le présent règlement. Le locataire devra prendre l'engagement dans le contrat de bail de respecter les dispositions dudit règlement.

Le copropriétaire devra avertir le président du syndicat des copropriétaires dont il dépend de la location et restera solidairement responsable des dégâts ou désagréments pouvant avoir été occasionnés par son locataire.

SECTION VI : ACTION EN JUSTICE

Tout copropriétaire exerçant une action en justice concernant la propriété ou la jouissance de son lot, en vertu de l'article 15 (alinéa 2) de la Loi du 10 Juillet 1965, doit veiller à ce que le syndic en soit informé dans les conditions prévues à l'article 51 du décret du 17 Mars 1967.

TROISIEME PARTIE

ADMINISTRATION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

CHAPITRE VII : SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES

SECTION I : GENERALITES

1°/ La collectivité des copropriétaires est constituée en un syndicat doté de la personnalité civile. Les différents copropriétaires sont obligatoirement et de plein droit groupés dans ce syndicat.

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

Il a qualité pour agir en justice, pour acquérir ou aliéner, le tout en application du présent règlement de copropriété et conformément aux dispositions de la Loi du 10 juillet 1965, du décret du 17 mars 1967, pris pour son application, de la loi du 31 décembre 1985 et de tous les textes modificatifs ou complémentaires subséquents.

Le syndicat est dénommé « syndicat des copropriétaires de la résidence « *NEO GREEN - VOLUME I* » à VAUREAL.

2°/ Le syndicat pourra revêtir la forme d'un syndicat coopératif régi par les dispositions de la loi numéro 65-557 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.

Il a son siège en l'immeuble.

3°/ Le syndicat prend naissance dès que les locaux composant l'immeuble, objet des présentes, appartiendront à deux copropriétaires différents au moins. Il prend fin si la totalité de l'immeuble vient à appartenir à une seule personne.

4°/ Les décisions qui sont de la compétence du syndicat sont prises par l'assemblée des copropriétaires et exécutées par le syndic dans les conditions ci-après exposées.

SECTION II : ASSEMBLEE DES COPROPRIETAIRES DE CHACUN DES BATIMENTS

1°/ Droit de vote

Le syndicat est réuni et organisé en assemblées composées par les copropriétaires dûment convoqués, y participant en personne ou par un mandataire régulier, chacun d'eux disposant d'autant de voix qu'il possède de quotes-parts dans les parties communes.

Toutefois lorsque la question débattue concerne les dépenses relatives aux parties de l'immeuble et aux éléments d'équipement faisant l'objet de charges spéciales, telles que définies ci-dessus, seuls les copropriétaires à qui incombent les charges peuvent délibérer et voter proportionnellement à leur participation auxdites dépenses.

Ces décisions particulières sont prises dans les conditions de majorité visées au présent règlement.

Les majorités de voix exigées pour le vote des décisions des assemblées et le nombre de voix prévu sont calculés en tenant compte, s'il y a lieu, de la réduction résultant de l'application du deuxième alinéa de l'article 22 de la loi du 10 juillet 1965. Etant observé que l'article 24 de ladite loi dispose que ce sont les voix exprimées qui sont utilisées dans le calcul de la majorité des présents ou représentés. En conséquence, les abstentions ne sont plus prises en compte dans le calcul de la majorité.

2°/ Convocation des assemblées

Les copropriétaires se réuniront en Assemblée Générale au plus tard six mois après la date à laquelle le quart des lots composant l'**IMMEUBLE** se trouvera appartenir à des copropriétaires différents, et de toute façon dans l'année de la création du syndicat.

Par la suite, les copropriétaires se réuniront en assemblée sur convocation du syndic.

2.1. Le syndic provisoire sera la **Société Kaufman and Broad Promotion 3, REQUERANT** aux présentes et ce jusqu'à la réunion de la première AG., réunira la première assemblée générale des copropriétaires dans les six mois de la livraison des parties communes de l'immeuble.

Aux termes de cette première réunion, l'assemblée nommera le syndic définitif ; éventuellement elle nommera un syndic suppléant.

Par la suite, les copropriétaires se réuniront en assemblée sur convocation du syndic.

2.2. Le syndic convoquera l'assemblée des copropriétaires chaque fois qu'il le jugera utile, et au moins une fois l'an. Faute par lui d'avoir convoqué pour le 30 Juin au plus tard l'assemblée générale annuelle ci-dessus prévue, celle-ci pourra être valablement convoquée dans les conditions de l'article 8 du décret du 17 mars 1967.

2.3. En outre, le syndic devra convoquer l'assemblée chaque fois que la demande lui en sera faite soit par le conseil syndical, soit par un ou plusieurs copropriétaires représentant au moins le quart des voix de tous les copropriétaires, le tout dans les conditions de l'article 8 du décret du 17 mars 1967.

Faute par le syndic de satisfaire à cette obligation, cette convocation pourra être faite dans les conditions de l'article 8 du décret susvisé.

2.4. Les convocations aux assemblées seront notifiées aux copropriétaires, sauf urgence, au moins vingt-et-un jours avant la réunion par lettres recommandées, avec demande d'avis de réception, ou par télécopie avec récépissé, adressées à leur domicile réel ou élu, conformément aux dispositions des articles 9 et 64 du décret du 17 Mars 1967, modifiés par le décret numéro 2007-285 du 1^{er} mars 2007, le délai qu'elles font courir a pour point de départ le lendemain du jour de la première présentation de la lettre recommandée au domicile du destinataire, ou le lendemain du jour de réception de la télécopie.

Ces convocations indiqueront le lieu, la date, l'heure de la réunion et l'ordre du jour qui précisera chacune des questions soumises à la délibération de l'assemblée.

L'assemblée se tiendra au lieu désigné par la convocation.

Les documents et renseignements visés à l'article 11 du décret du 17 Mars 1967 seront, s'il y a lieu, notifiés en même temps que l'ordre du jour.

Pendant le délai s'écoulant entre la convocation de l'Assemblée Générale appelée à connaître des comptes et la tenue de celle-ci, les pièces justificatives des charges de copropriété doivent être tenues à disposition de tous les copropriétaires par le syndic au moins un jour ouvré selon les modalités prévues à l'article 18-1 de la loi du 10 Juillet 1965.

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

Dans le cas où plusieurs lots seraient attribués à des associés d'une société propriétaire de ces lots dans les conditions de l'article 23 de la loi du 10 Juillet 1965, la société sera membre du syndicat mais les convocations seront faites aux associés dans les conditions des articles 12 et 18 du décret précité.

2.5. En cas de mutation de propriété, tant que le syndic n'en aura pas reçu avis ou notification, les convocations seront valablement faites à l'égard du ou des nouveaux propriétaires au dernier domicile notifié au syndic.

Lorsqu'un lot de copropriété se trouvera appartenir à plusieurs personnes, ou encore avoir fait l'objet d'un démembrement entre plusieurs personnes, celles-ci devront désigner un mandataire commun pour les représenter auprès du syndic et assister aux assemblées générales.

En cas d'indivision d'un lot, faute par les indivisaires de procéder à cette désignation, les convocations seront valablement adressées au dernier domicile notifié au syndic.

En cas de démembrement de la propriété d'un lot, à défaut de désignation d'un représentant, ainsi qu'il est dit ci-dessus, toutes les convocations seront valablement adressées à l'usufruitier.

3°/ Tenue des assemblées

3.1. Au début de chaque réunion, l'assemblée élira son président.

En cas de partage des voix, il sera procédé à un second vote.

Le syndic ou son représentant assurera le secrétariat de la séance, sauf décision contraire de l'assemblée.

En aucun cas, le syndic, son conjoint et ses préposés ne pourront présider l'assemblée même s'ils sont copropriétaires.

Le président prendra toutes mesures nécessaires au déroulement régulier de la réunion.

Il sera tenu une feuille de présence qui indiquera les nom et domicile de chacun des membres de l'assemblée et, le cas échéant de son mandataire, ainsi que le nombre de voix dont ils disposent, compte tenu des termes de la Loi du 10 juillet 1965, et du présent règlement.

Cette feuille sera émargée par chacun des membres de l'assemblée ou par son mandataire. Elle sera certifiée exacte par le président de l'assemblée et conservée par le syndic ainsi que les pouvoirs avec l'original du procès-verbal de séance ; elle devra être communiquée à tout copropriétaire le requérant.

3.2. Les copropriétaires pourront se faire représenter par un mandataire de leur choix, qui pourra être habilité par un simple écrit.

Mais chaque mandataire ne pourra recevoir plus de trois délégations de vote, sous réserve éventuellement des dispositions de l'article 22 de la Loi du 10 juillet 1965, tel que modifié par l'article 6 de la Loi du 31 décembre 1985 sus énoncée. Par ailleurs, le syndic, son conjoint et ses préposés ne pourront recevoir mandat pour représenter un copropriétaire.

Les représentants légaux des mineurs ou autres incapables participeront aux assemblées en leurs lieu et place.

3.3. Les délibérations de chaque assemblée seront constatées par un procès-verbal signé par le président et par le secrétaire, rédigé conformément aux dispositions de l'article 17 du décret du 17 mars 1967.

Sur la demande d'un ou plusieurs copropriétaires, il mentionnera les réserves éventuellement formulées.

Les procès-verbaux des séances seront inscrits à la suite les uns des autres, sur un registre spécialement ouvert à cet effet.

Les copies ou extraits de ces procès-verbaux, à produire en justice ou ailleurs, seront certifiés par le syndic.

4°/ Décisions

A - Décisions Ordinaires

I. - Les copropriétaires, par voie de décisions ordinaires, statueront sur toutes les questions relatives à l'application du présent règlement de copropriété, sur les points que celui-ci n'aurait pas expressément prévus et sur tout ce qui concerne la jouissance commune, l'administration et la gestion des parties communes, le fonctionnement des services collectifs et des éléments d'équipement communs, de la façon la plus générale qu'il soit, et généralement sur toutes les questions intéressant la copropriété pour lesquels il n'est pas prévu de dispositions particulières par la loi ou le présent règlement.

II. - Les décisions visées ci-dessus seront prises à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés à l'assemblée.

B- Décisions prises dans des conditions particulières de majorité

I. - Les copropriétaires, par voie de décision prise dans les conditions de majorité de l'article 25 de la Loi du 10 Juillet 1965 ou celles de l'article 25-1, statueront sur les décisions concernant :

- a) Toutes délégations de pouvoirs visées à l'article 24 de la Loi du 10 Juillet 1965 et notamment celles de prendre l'une des décisions visées au paragraphe A ci-dessus.**
- b) L'autorisation donnée à certains copropriétaires d'effectuer à leurs frais des travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'IMMEUBLE et conformes à la destination de celui-ci, le tout sous réserve du respect des dispositions du présent règlement.**
- c) La désignation ou la révocation du syndic et des membres du Conseil Syndical.**
- d) Les conditions auxquelles seront réalisés les actes de disposition sur les parties communes ou sur des droits accessoires à ces parties communes, lorsque ces actes résulteront d'obligations légales ou réglementaires telles que celles relatives à l'établissement de cours communes, d'autres servitudes ou à la cession de droits de mitoyenneté.**
- e) Les modalités de réalisation et d'exécution des travaux rendus obligatoires en vertu de dispositions législatives ou réglementaires.**
- f) La modification de la répartition des charges entraînée par les services collectifs et les éléments d'équipement communs qui pourrait être rendue nécessaire par un changement de l'usage d'une ou plusieurs parties privatives.**
- g) A moins qu'ils ne relèvent de la majorité prévue par l'article 24 de la loi du 10 Juillet 1965, les travaux d'économies d'énergie ou de réduction de gaz à effet de serre.**
- h) La pose dans les parties communes, de canalisations, de gaines, et la réalisation des ouvrages, permettant d'assurer la mise en conformité des logements aux normes de salubrité, de sécurité et d'équipement définies par les dispositions prises pour l'application de l'article 1er de la loi n° 67-561 du 12 Juillet 1967 relative à l'amélioration de l'habitat.**
- i) La suppression des vide-ordures pour des impératifs d'hygiène ;**
- j) L'installation ou la modification d'une antenne collective ou d'un réseau de communications électroniques interne à l'immeuble dès lors qu'elle porte sur des parties communes**

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

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

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

n) Les travaux à effectuer sur les parties communes en vue de prévenir les atteintes aux personnes et aux biens.

o) L'installation de compteurs d'énergie thermique ou de répartiteurs de frais de chauffage.

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

Conformément à l'article 25-1 de la loi de 1965, lorsque l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité prévue à l'article 25 mais que le projet a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, la même assemblée peut décider à la majorité prévue à l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote, à moins que l'assemblée ne décide que la question sera inscrite à l'ordre du jour d'une assemblée ultérieure.

C - Décisions Extraordinaires

I. - Les copropriétaires, par voie de décisions extraordinaires, pourront :

a) Décider d'actes d'acquisition immobilière ainsi que des actes de disposition autres que ceux visés au paragraphe B ci-dessus.

b) Compléter ou modifier le règlement de copropriété dans ses dispositions qui concernent simplement la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes.

c) Décider de travaux comportant transformation, addition ou amélioration dont il est question au chapitre I de la quatrième partie du présent règlement à l'exception des travaux visés aux c), g), h), i), et j) du paragraphe B ci-dessus.

II. - Les décisions précédentes seront prises à la majorité des membres de la collectivité de tous les copropriétaires représentant au moins les deux/tiers des voix de l'article 26 de la loi du 10 Juillet 1965.

Par dérogation aux dispositions de l'avant-dernier alinéa de l'article 26 de la loi du 10 Juillet 1965, l'assemblée générale peut décider, à la double majorité qualifiée prévue au premier alinéa dudit article, les aliénations de parties communes et les travaux à effectuer sur celles-ci, pour l'application de l'article 25 de la loi n° 96-987 du 14 novembre 1996 relative à la mise en oeuvre du pacte de relance pour la ville. (Article 26-3).

5° - DISPOSITIONS DIVERSES

Les différentes règles de quorum et de majorité définies ci-dessus s'appliqueront également aux décisions qui seront prises, par les différentes catégories de propriétaires soumis à des charges communes spéciales lorsqu'elles auront trait aux parties communes spéciales s'y rapportant sauf ce qui a été dit plus haut pour le cas de réunion en une seule mains de tous les lots concernés par l'une ou l'autre des catégories de charges spéciales définies.

I. - Le syndicat ne pourra pas, à quelque majorité que ce soit, et si ce n'est à l'unanimité, décider :

La modification des droits des copropriétaires dans les choses privées et communes et des voix y attachées, sauf lorsque cette modification serait la conséquence d'actes d'acquisition ou de dispositions visés par la loi du 10 Juillet 1965.

L'aliénation des parties communes dont la conservation est nécessaire au respect de la destination de l'**IMMEUBLE**.

D'une façon générale, le syndicat ne pourra, à quelque majorité que ce soit, imposer à un copropriétaire une modification à la destination de ses parties privatives ou aux modalités de leur jouissance, telles qu'elles résultent du présent règlement de copropriété.

Les modifications concernant la répartition des charges ne pourront être décidées que du consentement de l'unanimité des copropriétaires conformément aux dispositions de l'article 11 de la loi du 10 Juillet 1965.

II. - Les décisions régulièrement prises obligeront tous les copropriétaires même les opposants et ceux qui n'auront pas été représentés aux assemblées.

Elles seront notifiées aux opposants ou aux défaillants conformément aux dispositions des articles 42, alinéa 2, de la loi du 10 juillet 1965 et 18 du décret du 17 Mars 1967.

La notification sera faite par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Elle devra mentionner les résultats du vote et reproduire le texte de l'article 42, alinéa 2, de la loi du 10 Juillet 1965, et indiquer les absents non représentés.

CHAPITRE VIII - SYNDIC

SECTION I - GENERALITES

Le syndic sera le représentant du Syndicat dans les actes civils et en justice, il assurera l'exécution des décisions des assemblées des copropriétaires et des dispositions du règlement de copropriété.

Il administrera **L'ENSEMBLE IMMOBILIER** et pourvoira à sa conservation, à sa garde et à son entretien.

Il procédera pour le compte du syndicat principal et pour le compte de chacun des syndicats secondaires à l'engagement et au paiement des dépenses communes.

Le tout en application du présent règlement, de la Loi du 10 Juillet 1965 et dans les conditions et selon les modalités prévues à la section IV du décret du 17 Mars 1967.

SECTION II - DESIGNATION

I. Le syndic sera nommé et, le cas échéant, révoqué soit par l'assemblée générale des copropriétaires statuant par voie de décision prise dans les conditions de majorité de l'article 25 de la loi du 10 Juillet 1965, soit par le conseil syndical dans le cas de création d'un syndicat coopératif tel que prévu par les articles 14 et 17-1 de la Loi du 10 Juillet 1965 et 41 du décret du 17 Mars 1967.

L'Assemblée Générale du syndicat principal déterminera la durée de ses fonctions sans que celles-ci puissent être supérieures à trois ans sous réserve, s'il y a lieu, des dispositions de l'article 28 du décret du 17 Mars 1967.

Les fonctions du syndic sont renouvelables.

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

En cas de démission, le syndic devra aviser les copropriétaires ou le conseil syndical de son intention six mois au moins à l'avance.

Si les fonctions du syndic sont rémunérées, sa révocation qui ne serait pas fondée sur un motif légitime lui ouvrira un droit à indemnisation.

II. Jusqu'à la réunion de la première assemblée des copropriétaires visée au chapitre I ci-dessus, la société requérante, ou toute personne physique ou morale qu'elle se substituera, exercera à titre provisoire les fonctions de syndic, à compter de l'entrée en vigueur du présent règlement.

Le syndic provisoire aura droit à une rémunération annuelle fixée, à défaut d'autre précision, selon le tarif légal ou celui établi par les organismes professionnels.

III. A défaut de nomination du syndic par l'assemblée des copropriétaires dûment convoquée, le syndic pourra être désigné par décision de justice dans les conditions de l'article 46 du décret du 17 Mars 1967.

Dans les autres cas de vacance de la fonction du syndic, comme en cas d'empêchement pour quelque cause que ce soit ou de carence de sa part à exercer les droits et actions du syndicat, ses rôles et fonctions seront provisoirement exercés par un syndic suppléant, ou, à défaut, un administrateur provisoire serait désigné par décision de justice, dans les conditions des articles 47 et 49 du décret du 17 Mars 1967. L'Assemblée Générale des copropriétaires devra alors être réunie dans les plus brefs délais pour prendre toutes mesures utiles.

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

SECTION III : POUVOIRS DE GESTION ET D'ADMINISTRATION

Le syndic, de sa propre initiative, pourvoira à l'entretien en bon état de propreté, d'agrément, de fonctionnement, de réparations de toutes les choses et parties communes, à la conservation, la garde et l'administration de chacun des bâtiments et de **L'ENSEMBLE IMMOBILIER**.

Ce pouvoir d'initiative s'exercera sous le contrôle de l'assemblée des copropriétaires, dans les conditions ci-après :

1°/ ENTRETIEN ET TRAVAUX

I. Le syndic pourvoira à l'entretien normal des choses et parties communes, il fera exécuter les travaux et engagera les dépenses nécessaires à cet effet, le tout sans avoir besoin d'une autorisation spéciale de l'assemblée des copropriétaires.

II. Toutefois, pour l'exécution de toutes réparations et de tous travaux dépassant le cadre d'un entretien normal et présentant un caractère exceptionnel, soit par leur nature, soit par leur coût, le syndic devra obtenir l'accord préalable de l'assemblée des copropriétaires, statuant par voie de décision ordinaire.

Il en sera ainsi, principalement, des grosses réparations de bâtiments et des réfections ou rénovations générales des éléments d'équipement.

Cet accord préalable ne sera pas nécessaire en cas d'urgence et de nécessité, mais le syndic sera alors tenu d'en informer les copropriétaires et de convoquer immédiatement l'Assemblée Générale.

III. Faute par le syndic d'avoir satisfait à l'obligation ci-dessus, l'assemblée pourra être valablement convoquée dans les conditions de l'article 8 du décret du 17 Mars 1967.

Cette assemblée décidera de l'opportunité de continuer les travaux et se prononcera sur le choix de l'entrepreneur. Au cas où cette assemblée déciderait d'arrêter les travaux et de les confier à un entrepreneur autre que celui qui les a commencés, celui-ci aurait droit à une juste indemnité pour les frais par lui engagés. Cette indemnité lui serait payée par le syndicat, sauf à celui-ci à mettre éventuellement en cause la responsabilité du syndic.

2°/ ADMINISTRATION ET GESTION

Le syndic recrutera le personnel du syndicat nécessaire, la convention collective fixera les conditions de sa rémunération et de son travail et le congédiera, le lien de subordination existera entre le seul syndic et le personnel et ce en dehors de toutes autres personnes. Toutefois, sous réserve éventuellement des stipulations du présent règlement, l'assemblée a seule qualité pour fixer le nombre et la catégorie des emplois.

Le syndic contractera toutes les assurances nécessaires, ainsi qu'il sera dit ci-après à la quatrième partie.

Il procédera à tous encaissements et il effectuera tous règlements afférents à la copropriété avec les provisions qu'il recevra des copropriétaires en application des dispositions du chapitre II de la deuxième partie du présent règlement.

Il établira et tiendra à jour une liste de tous les copropriétaires ainsi que de tous les titulaires de droits réels sur un lot ou une fraction de lot.

Il tiendra une comptabilité faisant apparaître la situation comptable de chacun d'eux.

Il préparera un budget prévisionnel annuel pour les dépenses courantes (hors travaux) et le soumettra au vote de l'assemblée générale. Ce budget prévisionnel devra être voté chaque année par l'assemblée se réunissant dans les six mois, les dépenses pour travaux étant exclues de celui-ci, et il fera l'objet de versement de provisions égales au quart du budget le premier jour de chaque trimestre ou le premier jour de la période fixée par l'assemblée, le tout conformément aux dispositions des articles 14-1 et 14-2 de la loi du 10 Juillet 1965. Il devra tenir une comptabilité séparée pour chaque syndicat, faisant apparaître la position de chaque copropriétaire à l'égard du syndicat ainsi que la situation de trésorerie du syndicat.

Le syndic a obligation d'ouvrir un compte bancaire ou postal séparé au nom du syndicat des copropriétaires et ce dans les trois mois de sa désignation, sous peine de nullité de son mandat. L'assemblée générale du syndicat des copropriétaires pourra, toutefois, dans le seul cas où il s'agit d'un syndic professionnel, décider de renoncer à l'ouverture de ce compte séparé, et ce, en délibérant à la majorité de l'article 25 ou le cas échéant à celle de l'article 25-1, et en indiquant la durée pour laquelle la dispense est donnée. Cette dispense est renouvelable. Elle prend fin de plein droit en cas de désignation d'un autre syndic.

Il détiendra les archives du syndicat, ainsi que les documents comptables du syndicat, le carnet d'entretien de l'immeuble et, le cas échéant, le diagnostic technique.

Il remplira les mêmes obligations auprès de chacun des syndicats secondaires.

Il devra établir le carnet d'entretien de **L'ENSEMBLE IMMOBILIER** et le tenir à jour, ce carnet d'entretien devant être remis aux propriétaires successifs de lots qui en font la demande et ce à leurs frais, ainsi que le diagnostic technique le cas échéant.

Le tout conformément aux dispositions du décret du 17 Mars 1967, et notamment de ses articles 32, 33 et 34, et de l'article 18 de la loi du 10 Juillet 1965.

SECTION IV : POUVOIRS D'EXECUTION ET DE REPRESENTATION

I. Le syndic sera le représentant officiel du syndicat, qu'il soit principal ou secondaire, vis-à-vis des copropriétaires et des tiers.

Il assurera l'exécution des décisions de l'assemblée des copropriétaires.

Il veillera au respect des dispositions du règlement de copropriété.

Notamment, il fera, le cas échéant, toutes diligences, prendra toutes garanties et exercera toutes poursuites nécessaires pour le recouvrement des parts contributives des copropriétaires aux charges communes, dans les termes et conditions notamment des articles 19 et suivants de la loi du 10 Juillet 1965 et de l'article 55 du décret du 17 Mars 1967.

II. Le syndic représentera le syndicat des copropriétaires à l'égard de toutes administrations et de tous services.

Principalement, il assurera le règlement des impôts et taxes relatifs à **L'ENSEMBLE IMMOBILIER** et qui ne seraient pas recouvrés par voie de rôles individuels.

III. Le syndic, pour toutes questions d'intérêt commun, représentera le syndicat des copropriétaires :

a) en justice, devant toutes juridictions compétentes, tant en demandant qu'en défendant dans les conditions prévues à la section VII du décret du 17 Mars 1967 et notamment aux articles 55 et 59, même au besoin contre certains copropriétaires ; il pourra notamment, conjointement ou non avec un ou plusieurs des copropriétaires, agir en vue de la sauvegarde des droits afférents à **L'ENSEMBLE IMMOBILIER**.

Il bénéficie des dispositions des articles 10-1 et 19-2 insérés dans la loi du 10 Juillet 1965.

b) dans les actes d'acquisition ou d'aliénation des parties communes ou de constitution de droits réels immobiliers au profit ou à la charge de ces dernières, passés du chef du syndicat dans les termes et conditions des articles 25 et 26 de la Loi du 10 Juillet 1965 et conformément aux dispositions de l'article 16 de la même Loi.

Le tout sans que soit nécessaire l'intervention de chaque copropriétaire à l'acte ou à la réquisition de publication.

IV. Conformément aux dispositions de l'article 18 de la Loi du 10 Juillet 1965, le syndic, seul responsable de sa gestion, ne peut se faire substituer. Toutefois, l'Assemblée Générale des copropriétaires, statuant par voie de décision prise dans les conditions particulières de majorité du chapitre I, section II 4°, B, de la présente partie pourra autoriser une délégation de pouvoir à une fin déterminée.

En outre, à l'occasion de l'exécution de sa mission, le syndic peut se faire représenter par l'un de ses préposés.

En cas de changement de syndic, l'ancien syndic est tenu de remettre au nouveau syndic, dans le délai d'un mois à compter de la cessation de ses fonctions, la situation de trésorerie, la totalité des fonds immédiatement disponibles et l'ensemble des documents et archives du syndicat.

Dans le délai de deux mois suivant l'expiration du délai mentionné ci-dessus, l'ancien syndic est tenu de verser au nouveau syndic le solde des fonds disponibles après apurement des comptes et de lui fournir l'état des comptes des copropriétaires ainsi que celui des comptes du syndicat.

Après mise en demeure restée infructueuse, le syndic nouvellement désigné ou le président du conseil syndical pourra demander au juge, statuant en référé, d'ordonner sous astreinte la remise des pièces et des fonds mentionnés aux alinéas précédents ainsi que le versement des intérêts dus à compter du jour de la mise en demeure.

CHAPITRE IX - CONSEIL SYNDICAL

L'assemblée des copropriétaires constituera un conseil syndical en vue d'assister le Syndic et de contrôler sa gestion, le tout dans les conditions et selon des modalités des articles 21 de la Loi du 10 juillet 1965 et de la section III du décret du 17 mars 1967 ; elle fixera les règles relatives à l'organisation et au fonctionnement de ce conseil, dans le respect des dispositions de l'article 4 de la Loi numéro 85-1470 du 31 décembre 1985.

Le conseil syndical aura pour mission de donner avis au syndic ou à l'assemblée générale sur les questions pour lesquelles il est consulté ou dont il se saisit lui-même, mais il ne peut en aucun cas se substituer au syndic qui est le seul organe d'exécution des décisions prises en assemblée générale. Le conseil syndical contrôle notamment la comptabilité du syndic, la répartition des dépenses, les conditions dans lesquelles sont passés et exécutés les marchés et tous autres contrats.

Il peut également recevoir d'autres missions ou délégations de l'assemblée générale, par décision prise à la majorité de tous les copropriétaires.

Il ne peut par contre en aucun cas modifier le budget ou engager des dépenses, sauf autorisation expresse de l'assemblée qui peut fixer un seuil en deçà duquel le syndic pourra prendre certaines décisions en accord avec le conseil syndical.

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

Il donne son avis au syndic en cas de travaux urgents ainsi qu'il est précisé ci-avant à l'occasion de la détermination des pouvoirs du syndic.

Les membres du conseil syndical sont au nombre de cinq. Ils sont choisis parmi les copropriétaires, leurs conjoints ou leurs représentants légaux. Le syndic, son conjoint ou ses préposés, même s'ils sont copropriétaires ne peuvent être membres du conseil syndical.

Les membres du conseil syndical sont nommés par l'assemblée générale, à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

L'assemblée se prononce sur la liste des candidats qui se font connaître.

Au cas où plus de cinq candidats auraient obtenu la majorité requise pour être élus, seront désignés comme membres titulaires ceux ayant obtenu le plus grand nombre de voix. En cas d'égalité de voix, le candidat le moins âgé est désigné, sauf accord des candidats concernés pour qu'il en soit autrement.

Les autres candidats élus auront le statut de membres suppléants, à moins qu'ils ne le refusent.

Les membres du conseil syndical sont élus pour une durée d'un an.

Ils sont rééligibles mais ils ne peuvent rester en fonction plus de trois années consécutives.

Ils sont révocables à tout moment par décision de l'assemblée générale prise à la majorité absolue.

Un ou plusieurs membres suppléants peuvent être désignés, dans les mêmes conditions que les membres titulaires. En cas de cessation définitive des fonctions d'un membre titulaire, ils siègent au conseil syndical au fur et à mesure des vacances, dans l'ordre de leur élection s'il y en a plusieurs, et 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 de trois sièges deviennent vacants pour quelque cause que ce soit.

Le conseil syndical à la majorité de ses membres, élira un président pour la durée qu'il fixera. A défaut, le président restera en fonction pour la durée de son mandat de membre du conseil, sauf révocation dans les mêmes conditions de majorité.

Le conseil se réunira au moins une fois tous les six mois à la demande du président. Il pourra se réunir, en outre, à toute époque, à la demande de l'un quelconque de ses membres ou du syndic. Les convocations seront adressées par lettre missive ordinaire ou par émargement d'un état ; elles contiendront l'ordre du jour sommaire de la réunion projetée ; copie en sera adressée au syndic dans les mêmes formes. Le syndic pourra toujours, s'il le désire, assister aux réunions avec voix consultative.

Les décisions du conseil syndical seront prises à la majorité des votants, à condition qu'il y ait au moins trois membres.

Les délibérations du conseil syndical seront constatées par des procès-verbaux portés sur un registre ouvert à cet effet et signés par le président du conseil syndical.

Le président du conseil syndical délivrera au syndic copie du procès-verbal de toutes délibérations prises par le conseil syndical.

En cas de besoin, les copropriétaires pourront en prendre connaissance, soit auprès du président du conseil syndical, soit auprès du syndic.

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

Le conseil syndical peut se faire assister par tout technicien de son choix.

Les honoraires de ces techniciens ainsi que les frais nécessités par le fonctionnement du conseil syndical constituent des dépenses d'administration.

Ils sont payés par le syndic dans les conditions fixées par l'assemblée générale par décision prise à la majorité simple.

QUATRIEME PARTIE

AMELIORATIONS - ADDITIONS - SURELEVATIONS

ASSURANCES - LITIGES -

DOSSIER D'INTERVENTION ULTERIEURE SUR L'OUVRAGE

CHAPITRE X - AMELIORATION - ADDITIONS - SURELEVATIONS

Les questions relatives aux améliorations et additions de locaux privatifs, ainsi qu'à l'exercice du droit de surélévation sont soumises aux dispositions des articles 30 à 37 de la loi du 10 Juillet 1965 et à celles du décret du 17 Mars 1967 pris pour son application.

Il est simplement rappelé ici que chaque syndicat secondaire, en vertu de ces dispositions, et à condition qu'elles soient conformes à la destination de **L'ENSEMBLE IMMOBILIER**, peut décider par voie de décision collective extraordinaire toutes améliorations, telle que la transformation ou la création d'éléments d'équipement, l'aménagement des locaux affectés à l'usage commun des bâtiments ou à la création de tels locaux.

Si ces éléments d'équipement ou les locaux aménagés ne concernent qu'un seul bâtiment, cette décision ressort au syndicat secondaire de ce bâtiment.

La surélévation ou la construction aux fins de créer de nouveaux locaux à usage privatif peut être réalisée par les soins du syndicat principal sur une décision prise à l'unanimité de ses membres, comme intéressant **L'ENSEMBLE IMMOBILIER** même si la réalisation n'affecte qu'un bâtiment.

La décision d'aliéner aux mêmes fins le droit de surélever un bâtiment exige, outre la majorité prévue à l'article 26 et les autorisations administratives, l'accord des copropriétaires de l'étage supérieur du bâtiment à surélever et, si l'immeuble comprend plusieurs bâtiments, la confirmation par une assemblée spéciale des copropriétaires composant le bâtiment à surélever, statuant à la majorité indiquée ci-dessus.

En outre, les copropriétaires qui subiraient, par suite de l'exécution des travaux de surélévation prévus à l'article 35 de la Loi du 10 Juillet 1965, un préjudice répondant aux conditions fixées à l'article 9 de cette loi, ont droit à une indemnité. Celle-ci, qui est à la charge de l'ensemble des copropriétaires, est répartie selon la proportion initiale des droits de chacun dans les parties communes.

Il est précisé que dans le cas où, en application des dispositions de l'article 33 de la Loi du 10 Juillet 1965, un intérêt serait versé au syndicat par les copropriétaires payant par annuités, cet intérêt devra bénéficier aux autres copropriétaires qui, ne profitant pas du différé de paiement, se trouveront ainsi avoir fait l'avance des fonds nécessaires à la réalisation des travaux.

CHAPITRE XI - RISQUES CIVILS - ASSURANCES

1. La responsabilité du fait de chacun des bâtiments de **L'ENSEMBLE IMMOBILIER**, de ses installations et de ses dépendances constituant les parties communes ainsi que du fait des préposés de la copropriété, à l'égard de l'un des copropriétaires, des voisins, ou de tiers quelconques, au point de vue des risques civils, et au cas de poursuites en dommages et intérêts, incombera aux copropriétaires proportionnellement à leurs quotes-parts dans la copropriété des parties communes.

Toutefois si le dommage est imputable au fait personnel d'un occupant, non couvert par une assurance collective, la responsabilité restera à la charge de celui-ci.

Il est expressément spécifié qu'au titre des risques civils et de la responsabilité en cas d'incendie, les copropriétaires seront réputés entretenir de simples rapports de voisinage et seront considérés comme des tiers les uns vis à vis des autres, ainsi que devront le reconnaître et l'accepter expressément les compagnies d'assurances.

II. Le syndicat des copropriétaires sera assuré notamment contre les risques suivants :

1°/ L'incendie, la foudre, les explosions, les dégâts quelconques causés par l'électricité et, s'il y a lieu, par les gaz et les dégâts des eaux avec renonciation au recours contre les copropriétaires occupant un appartement ou un local d'un des bâtiments de **L'ENSEMBLE IMMOBILIER**.

2°/ Le recours des voisins et le recours des locataires.

3°/ La responsabilité civile pour dommages causés aux tiers par un des bâtiments **L'ENSEMBLE IMMOBILIER** tels que défaut de réparations, vices de construction ou de réparation, le fonctionnement de ses éléments d'équipement ou services collectifs ou par les personnes dont le syndicat doit répondre ou les choses qui sont sous sa garde.

III. En application des stipulations ci-dessus, **L'ENSEMBLE IMMOBILIER** fera l'objet d'une police globale multirisque couvrant son ensemble, tant en ses parties communes que privatives.

Les questions relatives à la nature et à l'importance des garanties seront débattues par l'assemblée des copropriétaires.

Les polices seront souscrites, renouvelées et remplacées par le syndic.

CHAPITRE XII - INEXECUTION DES CLAUSES ET CONDITIONS DU REGLEMENT DE COPROPRIETE - LITIGES

En cas d'inexécution des clauses et conditions imposées par le présent règlement, une action tendant au paiement de tous dommages et intérêts ou astreintes pourra être intentée par le syndic au nom du syndicat dans le respect des dispositions de l'article 55 du décret du 17 Mars 1967.

Pour le cas où l'inexécution serait le fait d'un locataire, l'action devra être dirigée à titre principal contre le propriétaire bailleur.

Le montant des dommages et intérêts ou astreintes sera touché par le syndic et, dans le cas où il ne devrait pas être employé à la réparation d'un préjudice matériel ou particulier, sera conservé à titre de réserve spéciale, sauf décision contraire de l'assemblée des copropriétaires.

D'une façon générale, les litiges nés de l'application de la loi du 10 Juillet 1965 sont de la compétence de la juridiction du lieu de la situation de **L'ENSEMBLE IMMOBILIER** et les actions soumises aux règles de procédure de la section VII du décret du 17 Mars 1967.

Les copropriétaires conserveront la possibilité de recourir à l'arbitrage dans les conditions de droit commun du livre troisième du Code de procédure civile.

Enfin, il est rappelé que les actions qui ont pour objet de contester les décisions des Assemblées Générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants, dans un délai de deux mois à compter de la notification desdites décisions qui leur est faite à la diligence du syndic.

CHAPITRE XIII - DOSSIER D'INTERVENTION ULTERIEURE SUR L'OUVRAGE

Pour l'application de l'article R238-38 du Code du Travail, le **REQUERANT** déclare que la construction de l'immeuble entre dans le champ d'application de la loi numéro 93-1418 du 31 décembre 1993.

En conséquence :

- le **REQUERANT** nommera un coordonnateur entre les entreprises appelées à travailler sur le chantier chargé d'une coordination en matière de sécurité et de santé,
- le coordonnateur établira un dossier rassemblant toutes les données de nature à faciliter la prévention des risques professionnels lors d'interventions ultérieures sur l'ouvrage, qui sera remis au maître d'ouvrage lors de la réception des travaux.

Un exemplaire de ce document sera déposé au rang des minutes du Notaire soussigné et une copie de cet acte sera remise au syndic de l'immeuble.

CINQUIEME PARTIE

DOMICILE - FORMALITES

DOMICILE

Domicile est élu de plein droit dans **L'ENSEMBLE IMMOBILIER** par chacun des copropriétaires et les actes de procédure y seront valablement délivrés, à défaut de notification faite au syndic de son domicile réel ou élu dans les conditions de l'article 64 du décret du 17 Mars 1967.

PUBLICITE FONCIERE

Le présent règlement de copropriété et état descriptif de division sera publié au 1^{er} Bureau des Hypothèques de CERGY PONTOISE, conformément à la loi du 10 Juillet 1965 et aux dispositions légales relatives à la publicité foncière. Il en sera de même de toutes modifications pouvant être apportées par la suite au présent règlement.

POUVOIRS POUR PUBLICITE FONCIERE

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière, les parties agissant dans un intérêt commun, donnent tous pouvoirs nécessaires à tout clerc habilité et assermenté de la Société Civile Professionnelle dénommée en tête des présentes, à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires ou rectificatifs pour mettre le présent acte en concordance avec les documents hypothécaires, cadastraux ou d'état civil.

FRAIS

Les frais d'établissement du présent règlement de copropriété et ceux qui en seront la suite ou la conséquence seront réglés ce jour par le requérant et ensuite récupérés par ce dernier sur chaque copropriétaire qui devra s'obliger dans son acte d'acquisition à les supporter au prorata de sa quote-part.

CERTIFICATION D'IDENTITE

Le Notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties, personnes physiques, dénommées dans le présent acte, telle qu'elle est indiquée à la suite de leur nom, lui a été régulièrement justifiée à la vue d'un extrait d'acte de naissance.

DONT ACTE sur cent seize pages.

Après lecture faite par **Monsieur Jean-Christophe GENET**, Clerc de Notaire habilité, les parties ont certifié exactes, chacune en ce qui la concerne, les déclarations contenues au présent acte, et les signatures ont été recueillies les jour, mois et an susdits par ledit, Clerc de Notaire, à ce jour habilité à cet effet et assermenté par actes déposés aux minutes de l'Office Notarial dénommé en tête des présentes, qui a lui-même signé avec elles.

Le présent acte a été signé par le Notaire le même jour.

Suivent les signatures.

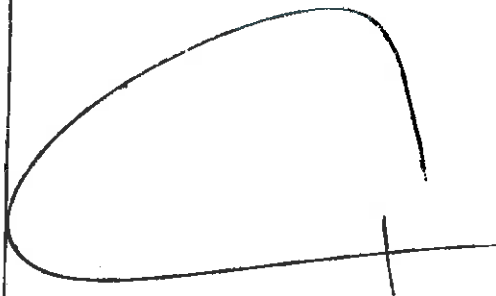
LE SOUSSIGNE, Maître Eric GACHOD, Notaire, associé de la société dénommée « Guy KERMIN, Antoine POURQUIÉ, Marc FRIEDRICH, Fabrice FRANÇOIS et Eric GACHOD, Notaires Associés d'une société civile professionnelle titulaire d'un Office Notarial », dont le siège est à LEVALLOIS-PERRET (Hauts de Seine), 11-11bis Place du Général Leclerc.

CERTIFIE la présente copie sur cent-trente-deux pages, exactement conforme à la minute et à l'expédition destinée à recevoir la mention de publication

IL CERTIFIE, en outre, que l'identité complète des parties dénommées dans le présent document lui a été régulièrement justifiée, et pour la société dénommée SNC KAUFMAN & BROAD PROMOTION 3, au vu de son certificat d'immatriculation.

A LEVALLOIS-PERRET

Le 25 novembre 2011



F
(pour l'établissement d'expé

BUREAU
DES
HYPOTHEQUES

Salaires : 15,00 EUR

Droits : 125,00 EUR

TP EDD et RC
du lot de 1
EU 764
EX 1470

2012 D N° 7404
REPO

Date : 22/06/2012
Volume : N°

1 DROITS : Néant

Valeur : Salaires : Néant

Droits : Néant

GK/JCG

431836/11

L'AN DEUX MILLE DOUZE
LE SEPT MARS

A LEVALLOIS-PERRET (Hauts-de-Seine), 11-11bis Place du Général
Leclerc,

Maître Guy KERMIN soussigné, Notaire Associé de la société dénommée « Guy
KERMIN, Antoine POURQUIÉ, Marc FRIEDRICH, Fabrice FRANÇOIS et Eric
GACHOD, Notaires Associés d'une Société Civile Professionnelle titulaire d'un Office
Notarial » dont le siège est à LEVALLOIS-PERRET, 11-11bis Place du Général Leclerc.

A reçu le présent acte contenant :

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION ET REGLEMENT DE
COPROPRIETE
D'UN ENSEMBLE IMMOBILIER SIS A VAUREAL (Val d'Oise)
ZAC DE VAUREAL
dénommé
"COEUR BOTANIA - VOLUME 1"

A LA REQUETE DE :

La Société dénommée MARIGNAN RESIDENCES, Société en nom collectif
au capital de 38.125 EUR, dont le siège est à LEVALLOIS-PERRET (92300),
70 rue de Villiers, identifiée au SIREN sous le numéro 419750252 et
immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTERRE.

Représentée par :

Madame Patricia ROUGER LE COQ, Directrice de Programmes de l'Agence
Ile de France Val d'Oise Seine Saint Denis, domiciliée professionnellement à
LEVALLOIS-PERRET CEDEX (92532), 70 rue de Villiers, en vertu des
pouvoirs qui lui ont été conférés par Monsieur Olivier MERCIER, Directeur
de l'Agence Ile de France Val d'Oise Seine Saint Denis, domicilié
professionnellement à LEVALLOIS-PERRET CEDEX (92532), 70 rue de
Villiers, aux termes d'un acte sous seing privé en date à LEVALLOIS-
PERRET du 27 février 2012, dont l'original est demeuré annexé à un acte reçu
par le notaire soussigné le 6 mars 2012 et dont copie est demeurée annexée aux
termes du dépôt des pièces du programme "COEUR BOTANIA", reçu par le

ZAB (REPO)

notaire soussigné ce jour.

Monsieur Olivier **MERCIER**, agissant lui-même, en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par Monsieur Jean-Claude **SZALENIEC**, en sa qualité de Directeur Général Adjoint Habitat du Secteur 2, aux termes d'un acte sous seing privé en date à **LEVALLOIS-PERRET** du 14 janvier 2010, dont copie est demeurée annexée aux termes d'un acte reçu par le notaire soussigné ce jour.

Monsieur **SZALENIEC** agissant lui-même en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par Monsieur Jean-Philippe **BOURGADE**, président de la société « **BOUWFONDS MARIGNAN IMMOBILIER** », société par actions simplifiée au capital de 15.000.000,00 €, ayant son siège à **LEVALLOIS-PERRET** (92300) 70 rue de Villiers, identifiée au SIREN sous le numéro 412 842 684, et immatriculée au registre du commerce et des sociétés de **NANTERRE**, suivant acte sous seings privés en date à **LEVALLOIS-PERRET** du 14 janvier 2010, dont copie est demeurée annexée aux termes d'un acte reçu par le notaire soussigné ce jour.

Monsieur **BOURGADE**, agissant en sa qualité de Président de la société dénommée « **BOUWFONDS MARIGNAN IMMOBILIER** », susnommée.

Fonction à laquelle il a été nommé et qu'il a acceptée, par délibération de l'associé unique de la société « **BOUWFONDS MARIGNAN IMMOBILIER** », en date du 31 décembre 2009.

Ladite société **BOUWFONDS MARIGNAN IMMOBILIER SAS**, agissant elle-même en qualité de gérante de la **SNC MARIGNAN RESIDENCES**, fonction à laquelle elle a été nommée aux termes d'une décision de l'associé unique de ladite société en date du 21 avril 2004, et ayant tous pouvoirs à vertu des statuts de l'effet des présentes tant en vertu de la loi qu'en ladite société.

Dénommée sous le vocable "REQUERANT" dans la suite du présent acte.

Préalablement aux présentes, le **REQUERANT** expose ce qui suit :

EXPOSE

A). Sur la ZAC DE VAUREAL

1 - A l'effet d'aménager et d'équiper les terrains destinés principalement à l'habitat et aux équipements publics et privés, une zone d'aménagement concerté dite **ZAC DE VAUREAL** a été créée sur une partie du territoire de la Commune de **VAUREAL** à l'initiative de l'**ETABLISSEMENT PUBLIC D'AMENAGEMENT DE LA VILLE NOUVELLE DE CERGY PONTOISE**, dont le siège est à **CERGY (Val d'Oise)** rue de la Gare, par arrêté du Ministère de l'Urbanisme et du Logement du 16 juillet 1984.

L'arrêté de création a fait l'objet de l'ensemble des publicités prescrites et n'a fait l'objet d'aucun recours ni retrait.

Observation étant ici faite que l'aménagement de la Zone est toujours en cours; ladite **ZAC** n'ayant fait l'objet d'aucune décision de suppression ou de modification.

2 - La création de cette **ZAC** avait été précédée d'une déclaration d'utilité

publique prononcée par Monsieur le Préfet du Val d'Oise du 11 août 1972 et dont la validité avait été prorogée pour cinq années par arrêté de Monsieur le Préfet du Val d'Oise du 11 août 1977.

Cette déclaration d'utilité publique n'a fait l'objet d'aucun recours, ainsi déclaré et garanti par le **REQUERANT**.

Observation étant ici faite que cette déclaration d'utilité publique n'a pas fait l'objet d'une nouvelle prorogation et que les acquisitions réalisées par l'Aménageur initial de la ZAC l'ont été sous l'empire de cette déclaration d'utilité publique.

3 – Le plan d'aménagement de la zone de VAUREAL et son règlement, établis par ledit ETABLISSEMENT PUBLIC ainsi que le programme des équipements publics, ont été approuvés suivant arrêté de Monsieur le Préfet du Val d'Oise en date du 2 avril 1985.

Ledit plan d'aménagement de zone a fait l'objet d'un arrêté modificatif rendu par Monsieur le Préfet du Val d'Oise, le 21 août 1987.

Cette décision d'approbation du dossier de réalisation de la ZAC et de son modificatif a fait l'objet de l'ensemble des publicités prescrites et n'a fait l'objet d'aucun recours ni retrait.

Par suite de l'adoption d'un PLU (objet du chiffre 5 ci-après), le document d'urbanisme de référence dans l'emprise de la ZAC n'est plus le Plan d'Aménagement de la Zone mais le Plan Local d'Urbanisme.

4 – Par arrêté de Monsieur le Préfet du Val d'Oise du 30 décembre 2002, l'initiative de la ZAC de VAUREAL ainsi que l'aménagement et l'équipement de cette zone ont été transférés au SYNDICAT D'AGGLOMERATION NOUVELLE DE CERGY PONTOISE devenu la COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE CERGY PONTOISE.

La SEMAVO, dans le cadre d'une convention publique d'aménagement passée par la COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE CERGY PONTOISE notifiée le 19 Mai 2004 et approuvée par ladite COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE CERGY PONTOISE suivant délibération du Conseil Communautaire du 30 Mars 2004, a reçu la mission d'aménager et d'équiper lesdits terrains puis de les revendre aux utilisateurs.

Cette convention publique d'aménagement a fait l'objet de trois avenants :

- Le 1^{er} en date du 14 Février 2008 notifié le 14 Février 2008, concernant plus spécialement le lot D du secteur de la Croix Lieu pour lequel le périmètre a été étendu sur une surface de 342 m² sur le Boulevard de l'Oise.

- Le 2^{ème} en date des 4 Septembre et 1^{er} Octobre 2008 notifié le 17 Avril 2009, concernant plus spécialement une extension du périmètre sur un îlot complémentaire d'environ 15.000 m² situé entre l'Avenue Gavroche et l'Avenue de la Paix à l'Est du rond point de la Croix-Lieu.

- Le 3^{ème} en date des 26 Avril et 27 Avril 2010 notifié à la SEMAVO le 30 Avril 2010, concernant plus spécialement le L.C.R.

4

(délibération du Conseil de la Communauté en date du 16 Février 2010 transmise à la sous-préfecture de PONTOISE, le 10 Mars 2010, ayant approuvé la modification du programme des équipements publics de la ZAC de Vauréal tenant compte des équipements publics de superstructures réalisés et intégrant la réalisation d'un local communal au titre de la reconstitution du local LCR démoli pour les besoins de l'opération).

Une copie de ces trois avenants ainsi que de la délibération et son annexe intitulée « ZAC DE VAUREAL – Modification du Programme des Equipements Publics » est demeurée ci-jointe et annexée après mention à un acte reçu par Maître HUCHET, notaire à CERGY, le 22 décembre 2011.

5 – Pour permettre notamment la réalisation du programme de la ZAC de VAUREAL, le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de VAUREAL a été approuvé par délibération du Conseil Municipal du 12 mai 2004 et transmis à la Sous Préfecture du Val d'Oise le 3 juin 2004.

Lequel PLU a fait l'objet de modifications et révision simplifiée approuvées le 21 Juin 2006, deuxième modification approuvée le 26 Septembre 2007.

Cette décision d'approbation du PLU a fait l'objet de l'ensemble des publicités prescrites et n'a fait l'objet d'aucun recours ni retrait.

6 – Afin de permettre à la SEMAVO de remplir sa mission, la Commune de VAUREAL lui a cédé les terrains nécessaires, dont celui présentement vendu, aux termes d'un acte reçu par Maître René HUCHET, Notaire à CERGY, le 20 Octobre 2011 en cours de publication au premier bureau des hypothèques de CERGY-PONTOISE.

Dans cet acte de vente, il a été inséré un paragraphe « DESAFFECTATION ET DECLASSEMENT PREALABLE » ci-après littéralement rapporté :

« DESAFFECTATION ET DECLASSEMENT PREALABLE »

« Aux termes de deux délibérations du conseil municipal en date, savoir :

« la première du 29 juin 2011 transmise en sous-préfecture le 30 Juin 2011,

« la seconde du 28 Septembre 2011 transmise en sous-préfecture le 3 « Octobre 2011,

« Le BIEN présentement vendu a été désaffecté et déclassé comme n'étant « plus affecté matériellement à l'usage du public ou à un service public, par suite il ne « dépend plus du domaine public.

« Une copie de ces délibérations est demeurée ci-jointe et annexée après « mention.

« Aux termes d'un procès-verbal dressé par Maître Catherine PATTE, Huissier « de Justice à CERGY, le 21 Septembre 2011, il a été constaté la désaffectation du « BIEN présentement vendu.

« Une copie de ce procès-verbal est demeurée ci-jointe et annexée après « mention.

« Le VENDEUR déclare que le BIEN est toujours désaffecté à ce jour. »

7 – Aux termes d'un acte sous signatures privées en date du 21 Décembre 2010, la SEMAVO a promis de vendre à la Société KAUFMAN AND BROAD HOMES et à la Société BOWFONDS MARNIGNAN IMMOBILIER SAS qui ont accepté solidairement :

Dans un terrain d'assiette sis à VAUREAL – ZAC de VAUREAL « La Croix Lieu », d'une surface totale approximative de 14.153 m² divisé en quatre (4)

lots de construction, savoir :

- . Phase 1 : Lot R pour 5.517 m² environ
- . Phase 2 : Lot S pour 2.586 m² environ
- Lot U pour 1.986 m² environ.
- Lot T pour 1.719 m² environ

Et le surplus correspondant aux futurs espaces publics.

Observation étant ici faite que le lot T a été indiqué à tort et par erreur dans l'avant-contrat mais ne faisait pas partie de la promesse de vente sus-énoncée.

8 – Le 11 Août 2011, Monsieur le Maire de la Commune de VAUREAL a délivré à la Société SNC MARIGNAN RESIDENCES et à la Société KAUFMAN AND BROAD HOMES un permis de construire n° 095637 11U0013 pour leur permettre la construction d'un ensemble immobilier d'une surface hors œuvre nette de :

- . nettes habitation : 13.932 m²
- . nettes bureaux : 856 m²
- . nettes commerces : 1.240 m²
- . nettes totales : 16.028 m².

Ce permis de construire a été :

- Transmis en préfecture dès le 12 août 2011
- Affiché en Mairie dès le 12 août 2011
- Fait l'objet de trois procès-verbaux de constat d'affichage sur le terrain établis par Maître Catherine ROBERT, Huissier de Justice à CERGY-PONTOISE (95) respectivement les 7 Septembre, 17 Octobre 2011 et 8 Novembre 2011.
- N'a fait l'objet d'aucun recours ni d'aucun retrait, ainsi qu'il résulte de deux attestations délivrées par Monsieur le Maire de VAUREAL, les 14 et 28 novembre 2011

Une copie des documents sus-analysés est demeurée ci-annexée à un acte reçu par Maître HUCHET notaire à CERGY le 22 décembre 2011.

Observation étant ici faite que ce permis délivré conformément aux dispositions de l'article R 431-24 du Code de l'Urbanisme autorise la division dudit terrain en quatre lots ainsi qu'il est dit ci-dessus.

9 - Par convention signée entre elles le 27 octobre 2011 :

1°/ - la Société KAUFMAN AND BROAD HOMES a déclaré se substituer la SNC KAUFMAN & BROAD PROMOTION 3 dans le bénéfice de l'avant-contrat énoncé ci-dessus.

2°/ - la Société BOUWFONDS MARIGNAN IMMOBILIER SAS a déclaré se substituer la SNC MARIGNAN RESIDENCES dans le bénéfice du compromis énoncé ci-dessus.

Ces substitutions ont été expressément acceptées par la SEMAVO aux termes de l'acte ci-après visé.

Une copie de ce document est demeurée jointe et annexée à un acte reçu par Maître HUCHET, notaire à CERGY, le 22 décembre 2011.

10 - Aux termes de cette convention et d'un courrier commun adressé à la SEMAVO le 8 novembre 2011, la Société MARIGNAN RESIDENCES et la Société SNC KAUFMAN & BROAD PROMOTION 3 ont décidé, en commun accord avec la SEMAVO, d'acquérir de manière indépendante une partie du terrain d'assiette total de l'opération :

- pour la SNC KAUFMAN & BROAD PROMOTION 3 d'acquérir un terrain de 3.466 m² auquel se trouve affectée une SHON globale de 7.204 m² se répartissant en 6.348 m² pour l'habitation et 856 m² pour les bureaux.
Ce terrain constitue le lot 3 de la division des flots R et S ;

- pour la société MARIGNAN RESIDENCES un terrain de 5.148 m² auquel se trouve affectée une SHON globale de 8.824 m² se répartissant en 7.584 m² pour l'habitation et 1.240 m² pour les commerces.
Ce terrain constitue les lots 1,2 et 4 de la division des flots R et S.

Cette répartition a fait l'objet de la convention sous seing privé en date du 27 octobre 2011, sus-visée, aux termes de laquelle les parties sont convenues de la répartition du prix de vente et de la prise en charge par chacune des engagements pris aux termes de l'acte sus-visé.

Cette répartition a été portée à la connaissance de la SEMAVO suivant courrier recommandé avec avis de réception en date du 8 novembre 2011 co-signé par les Sociétés SNC MARIGNAN RESIDENCES et SNC KAUFMAN & BROAD PROMOTION 3.

Il a été également précisé aux termes de la convention sus-énoncée, que les Sociétés SNC KAUFMAN & BROAD PROMOTION 3 et SNC MARIGNAN RESIDENCES ont déposé en Mairie de VAUREAL, le 26 octobre 2011 une demande de transfert de permis de construire chacune en ce qui la concerne sur les parties de terrain qui lui ont été attribuées .

11 - Suivant arrêté délivré par Monsieur le Maire de VAUREAL sous le numéro PC PC 095637 11U0013T01, le 14 novembre 2011, il a été procédé au **transfert partiel du permis de construire** au profit du REQUERANT, en ce qu'il concerne les biens objets des présentes.

Ce permis de construire a fait l'objet de trois procès-verbaux de constat d'affichage sur le terrain établis par Maître Catherine ROBERT, Huissier de Justice à CERGY-PONTOISE (95) respectivement les 1er décembre 2011, 2 janvier et 2 février 2012.

Il résulte d'une attestation délivrées par le Maire de VAUREAL, en date du 28 février 2012, que ledit permis de construire :

- a fait l'objet d'un affichage en mairie sur la période du 21 novembre 2011 au 22 janvier 2012 inclus,
- n'a fait l'objet d'aucune demande de recours gracieux ou contentieux en Mairie,
- et n'a fait l'objet d'aucun retrait administratif.

B) EFFET RELATIF

Suivant acte reçu par Maître René HUCHET, Notaire à CERGY, le 22 décembre 2011 en cours de publication au premier bureau des hypothèques de CERGY-PONTOISE, la SNC MARIGNAN RESIDENCES a acquis de la SOCIETE D'ECONOMIE MIXTE DEPARTEMENTALE POUR L'AMENAGEMENT DU VAL D'OISE par abréviation "SEMAVO", un terrain à bâtir constituant les lots 1,2 et 4 issus de la division des ilots R et S d'une contenance de 5.148 m², situé à VAUREAL (VAL-D'OISE) 95490 Avenue Gavroche et Rue de la Paix, ZAC de VAUREAL "La Croix Lieu"

Cadastré :

Préfixe	Section	N°	Lieudit	Surface
	EV	764	Les Douze Arpents	00 ha 19 a 43 ca
	EX	1470	4 Mail Mendes France	00 ha 01 a 11 ca

Total surface : 00 ha 20 a 54 ca

Observation étant ici faite que lesdites parcelles ont fait l'objet d'une division cadastrale en vertu d'un document d'arpentage établi par le Cabinet PICOT & MERLINI, Géomètres à EAUBONNE sous le numéro 1035 W en date du 26 septembre 2011 en cours de publication au 1er bureau des hypothèques de CERGY-PONTOISE, repris dans un plan de division daté du 20 octobre 2011 et d'un plan de bornage dressé par ledit géomètre-expert le 2 novembre 2011.

C) SUR LA RAISON DU CHOIX DU REGIME DES ENSEMBLES IMMOBILIERS COMPLEXES ET D'UNE DIVISION VOLUMETRIQUE

Sur les terrains ci-dessus désignés, le REQUERANT, ci-dessus dénommé, se propose de vendre en l'état futur d'achèvement conformément aux dispositions de l'article 1601.3 du Code Civil un ensemble immobilier qu'il a décidé de nommer « COEUR BOTANIA » devant comprendre à son achèvement :

- Une partie à usage de logements et d'emplacements de stationnement en accession à la propriété et leurs annexes,
- Une partie à usage de commerces, et leurs annexes (en ce compris les gaines techniques),

L'hétérogénéité de l'affectation future des parties de l'ensemble immobilier, leur indépendance technique et fonctionnelle, tout en étant imbriquées, ont permis au REQUERANT de prendre le parti de ne pas soumettre l'ensemble immobilier au régime de la copropriété, tel qu'il résulte de la loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965 mais au régime des ensembles immobiliers complexes et ainsi, de diviser l'ensemble immobilier, en différents volumes ne comprenant aucune quote-part indivise de parties communes mais seulement liés entre eux par des relations de servitudes et comportant chacun des droits fonciers tirés du sol et à l'intérieur desquels s'intégreront, les constructions et les ouvrages à édifier.

D) AUTORISATIONS ADMINISTRATIVES / URBANISME

1 - Autorisations administratives :

Le REQUERANT a obtenu à ce jour les autorisations administratives sus-visées aux points 8 et 11 du paragraphe "A" du présent exposé.

2 - Urbanisme :

En raison du caractère opérationnel qui affecte la zone d'aménagement concerté de VAUREAL dans laquelle se trouvent situés les biens objets des présentes, il résulte des pièces d'urbanisme délivrées par l'autorité compétente, savoir :

I - Certificat d'urbanisme n° CU 095 637 11 U 0033 délivré le 22 Août 2011.

Terrain :

Adresse du terrain : La Croix Lieu – 95490 VAUREAL

Cadastre : EV 515-516-517-518 et EX 860

Terrain de la demande :

Superficie du terrain de la demande : 26.019 m²

Objet de la demande du certificat d'urbanisme :

Demande en vue de connaître les dispositions d'urbanisme applicables au terrain.

Droit de préemption urbain :

Le terrain est soumis au droit de préemption urbain simple **au profit de LA COMMUNE DE VAUREAL** institué le 27/02/1988 renouvelé et approuvé le 12/05/2004

Nature des dispositions d'urbanisme applicables au terrain :

- Plan Local d'Urbanisme approuvé le 12 Mai 2004, modifié et révisé (révision simplifiée) les 21 Juin 2006, modifié (2^{ème} révision) le 26 Septembre 2007.

- zone Ufa – Coefficient d'Occupation des Sols : aucun.

Terrain de la demande : 26.019 m²

II -- Note Communale de Renseignements d'Urbanisme délivrée le 29 Août 2011.

VOIRIE

Communale (avenue Gavroche)

Départementale (avenue de la Paix)

ALIGNEMENT

Conservé

A solliciter auprès du Conseil Général du Val d'Oise (3 Chaussée Jules César -- 95310 ST OUEN L'AUMONE) pour l'avenue de la Paix.

URBANISME DU TERRAIN

ZAC de Vauréal approuvée le 02/05/85 et modifiée les 21/08/87 , 30/12/02 et 29/06/84

ZONAGE -- PLU

Ufa

COS MAXIMUM : Néant

II – Arrêté de voirie portant alignement délivré le 8 Septembre 2011.

III – Note sur les dispositions applicables à la zone « UF »

Certificats de carrière

Un certificat de carrière demeuré ci-annexé a été délivré par l'autorité compétente, le 16 Août 2011. Il résulte de cette note que la section cadastrale EV de la commune de VAUREAL n'est pas connue comme étant affectée par des travaux souterrains abandonnés.

E) DIAGNOSTIC ENVIRONNEMENTAL

- Rappel législatif

Il est rappelé les dispositions de l'article L514-20 du Code de l'environnement:

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

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

A défaut, l'acheteur a le choix de poursuivre la résolution de la vente ou de se faire restituer une partie du prix ; il peut aussi demander la remise en état du site aux frais du vendeur, lorsque le coût de cette remise en état ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente. »

- Déclarations du REQUERANT

Le REQUERANT déclare qu'un diagnostic environnemental a été établi par la société dénommée "GEOLIA", 3 rue des Clotais 91160 CHAMPLAN, datée du 2 mai 2011, intitulée "diagnostic environnemental préliminaire", référencée G110152, duquel il résulte ce qui suit littéralement rapporté par extrait :

"

6. CONCLUSION ET PRECONISATIONS

7.1. Synthèse de l'étude

Dans le cadre de la construction de logements collectifs de type R+4, avec des commerces en rez-de-chaussée et un niveau de sous-sol, au croisement de l'avenue de la Paix et de l'avenue Gavroche à VAUREAL (95), BOUWFONDS MARIGNAN IMMOBILIER a missionné GEOLIA pour la réalisation d'une caractérisation environnementale des sols.

L'étude historique et documentaire n'a pas mis en évidence la présence de sources potentielles de pollution au droit de la zone d'étude.

..."

Par ailleurs, l'étude environnementale a mis en évidence les points suivants :

- d'un point de vue géologique, les premières couches rencontrées au droit du site, sont moyennement vulnérables à une pollution du site de par leur nature,
- d'un point de vue hydrogéologique, il est susceptible d'y avoir un aquifère vulnérable mais non sensible au droit du terrain,
- le réseau hydrographique n'est pas considéré comme vulnérable vis-à-vis d'une pollution des eaux de ruissellement provenant du site,
- le site n'appartient pas à une zone naturelle ou site inscrit.

Afin de contrôler la qualité des sols, une campagne d'investigations comprenant quatre sondages, descendus entre 2 m et 4 m, a été réalisée.

Les sondages ont mis en évidence la présence de remblais ou terrains remaniés limoneux, limoneux-mameux ou mameux pouvant contenir des débris de briques et quelques mâchefers épars sur des profondeurs variables allant de 1 à 3 m. Au-delà, des marnes ont été rencontrées ou des sables fins.

Les analyses ont mis en évidence uniquement des traces de polluant dans les remblais en un point sur 0,5 m d'épaisseur. Les autres analyses n'ont pas mis en évidence d'impact significatif au droit du site.

7.2. Estimation des risques

L'objectif est de caractériser le risque associé à l'usage du site et le cas échéant de donner les recommandations pour la poursuite du projet.

7.3. Gestion des terres

7.3.1. Evacuation des terres

A la vue des sondages et des analyses réalisés et sur la base des guides et textes en vigueur, l'ensemble des terres du site pourront être évacuées vers des Installations de Stockage de Déchets Inertes (TSDI).

Nous rappelons qu'il est toujours possible, lors de terrassements, de rencontrer des sources potentiellement polluantes ou des terrains impactés nécessitant des adaptations. Le cas échéant, il conviendra de nous consulter.

7.3.2. Réutilisation des terres

Les remblais ou terrains remaniés ne sont pas considérés comme des terres banalisables et ils devront faire l'objet d'une évacuation vers une filière adaptée.

Les marnes et les sables en place pourront, sous réserve d'un contrôle par un Maître d'Œuvre spécialisé (qui pourra procéder ou faire procéder à tout contrôle, analyse et adaptation le cas échéant), être réutilisés comme matériaux banalisables.

7.4. Recommandations pour la suite du projet

Sur la base de nos recherches, ce site ne présentera pas de risques résiduels.

...

Le principe de l'évaluation des risques repose sur les 3 éléments suivants : source – transfert – cible.

De par le terrassement des sols sur environ 3 mètres de profondeur (création d'un niveau de sous-sol) au droit de l'impact rencontré en mercre dans les remblais, ce terrain ne présentera donc plus de risques pour les futurs occupants.

...

F) ETUDES GEOTECHNIQUES

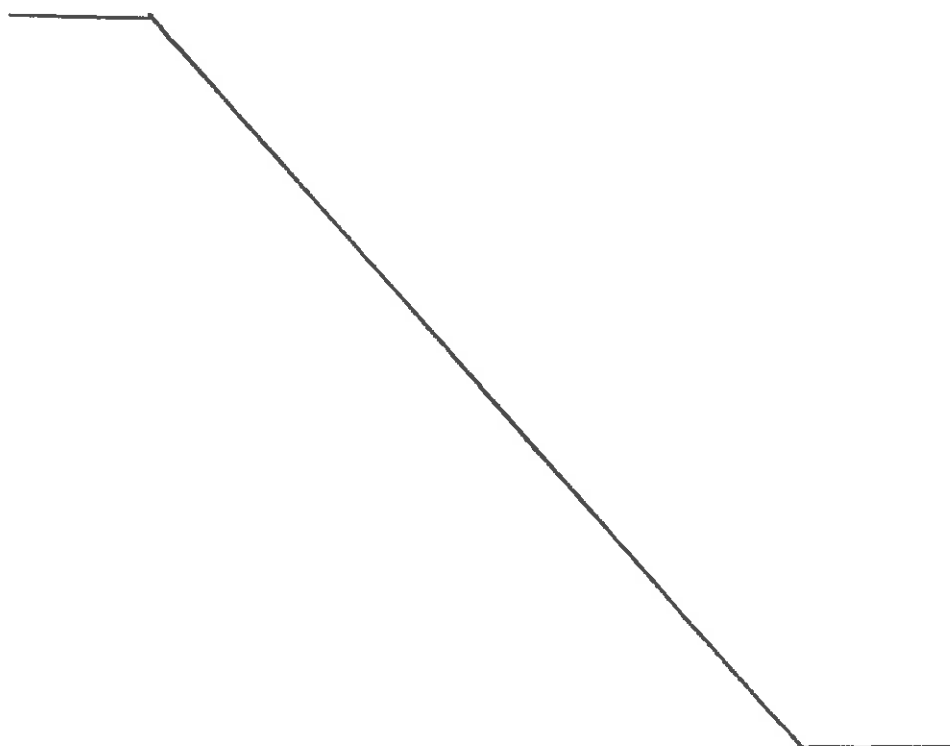
Il résulte d'une étude géotechnique établie par la société dénommée "GEOexperts", 11 rue Albert Einstein 77420 CHAMPS SUR MARNE, datée des 25 mars et 16 mai 2011, intitulée "Elaboration du rapport G12" ce qui suit littéralement rapporté :

" ...

Chapitre 4 : RECOMMANDATIONS ET ALEAS

1/ RECOMMANDATIONS GENERALES

- ♦ Avec la démolition des infrastructures existantes, droit du projet, il faudra veiller à l'absence d'anciennes structures enterrées et/ou infrastructures avant la réalisation des nouvelles fondations du projet.
- ♦ Afin de minimiser les aléas liés à l'eau (venues d'eau éventuelles), il serait souhaitable de réaliser les travaux de terrassement et d'infrastructure des bâtiments en période favorable (période sèche).



- Eviter de laisser le fond de fouille exposé aux intempéries en accélérant les opérations de bétonnage ou en limitant la durée d'ouverture de la fouille.

- Purger les rigoles de fondations de tout bloc afin d'assurer une assise homogène aux fondations. La présence des niveaux à grésifiés indurés pourra nécessiter l'utilisation d'engins spéciaux (BRH, etc.) lors des terrassements de la fouille de pleine masse et lors de la réalisation des fondations.

- Si des arrivées d'eau sont observées lors de l'ouverture des rigoles de fondations, celles-ci devront être coulées immédiatement après ouverture. Dans tous les cas, il sera indispensable de prendre toutes les dispositions nécessaires afin d'assainir le plus rapidement les fonds de fouille et entreprendre un coulage immédiat des fondations

- Au niveau du sous-sol les murs périphériques, devant soutenir des terres, devront être dimensionnés dans ce sens. Une étude spécifique pourrait s'avérer nécessaire pour effectuer ce dimensionnement.

- La protection et la stabilité des talus de la fouille de pleine masse et des rigoles de fondations devront être assurées (talutage ou soutènement au niveau des mitoyens et de la voirie) avant le butonnage définitif par le plancher du RDC.

...
N

- Toutes les dispositions nécessaires devront être prises afin d'éviter tout désordre et incident aux regards de visites, ouvrages à conserver, bâtiments riverains, ouvrages enterrés voisins du chantier.

- Avant tout travaux de terrassement, il convient de prendre des dispositions constructives habituelles de surveillance et de protection, afin de préserver une situation stable de la fouille à réaliser (terrassement à l'abri de soutènement par exemple). Dans tous les cas, l'ensemble des dispositions constructives du projet devra impérativement garantir la pérennité du projet et des avoisinants.

- Lors des terrassements de la réalisation des fondations, s'il apparaissait la présence localisée d'une quelconque surépaisseur de remblais, anciens sous-sols, cuves ou structures diverses enterrées, il faudrait procéder à une nécessaire adaptation des fondations et des dallages. Nous invitons, à cet effet, le Maître d'Ouvrage à prévoir une mission de suivi d'exécution géotechnique (mission G4 de la norme NF P 94-500) afin de gérer tous aléas géotechniques lors de la réalisation des travaux.

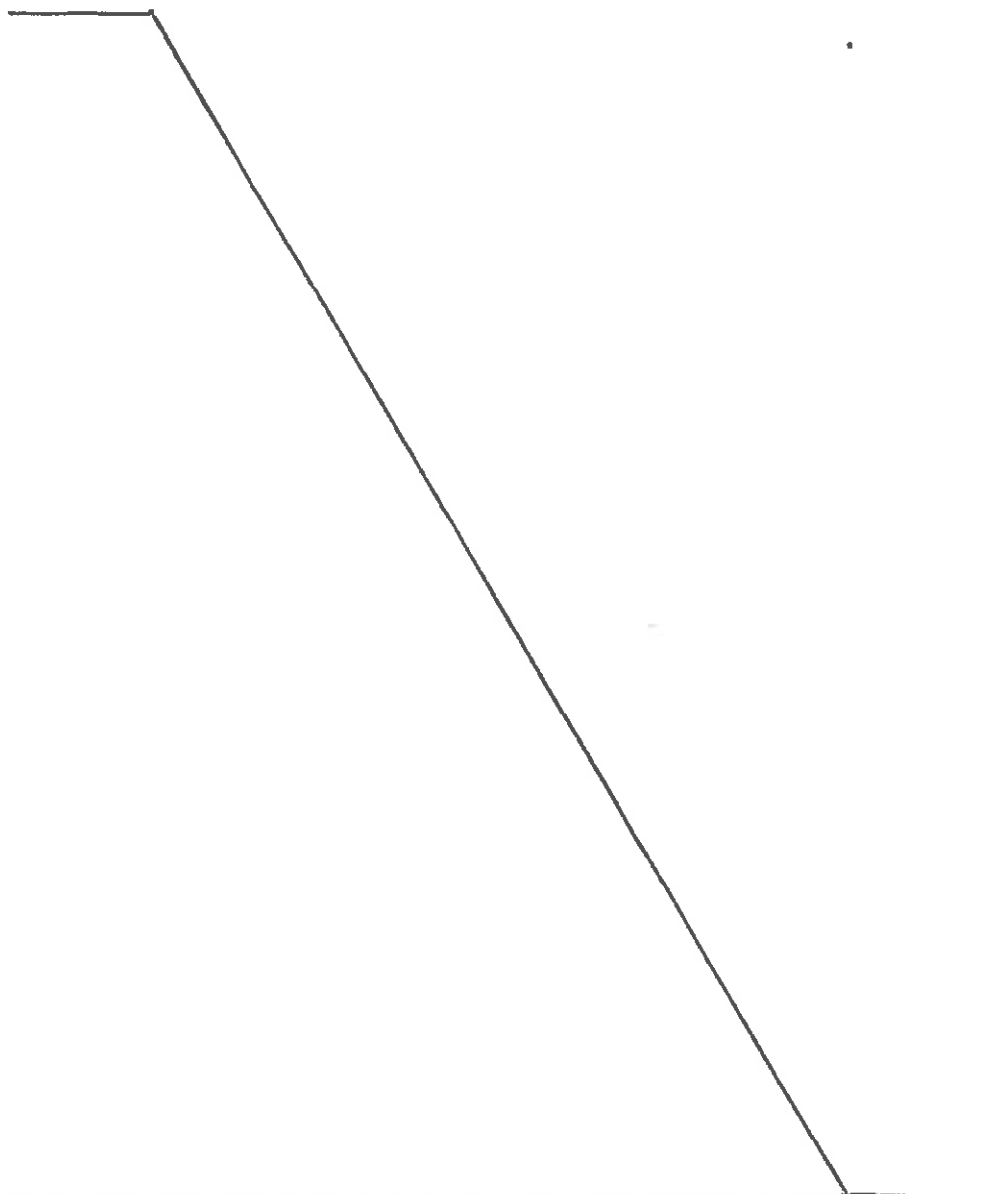
- L'entreprise chargée de la réalisation des fondations devra tenir compte des différentes contraintes liées au site.

2/ POURSUITE DU PROJET

La présente étude entre dans le cadre d'une mission géotechnique G12 (Norme NF P 94-500). Nous insistons sur le fait que cette mission correspond à une étude de faisabilité géotechnique et non à une étude de projet (mission G2).

Dans le cadre de la mission G2, les dimensionnements seront justifiés avec les descentes de charges réelles (G+Q) amenées par le projet, afin de pouvoir estimer les quantités et les coûts. Le type de plate-forme des dallages sera défini en fonction de la destination et de l'exploitation des dallages.

... "



" ...

La mission G4 permettra après justification des solutions retenues et validation de la méthodologie, de superviser la parfaite exécution des terrassements et soutènements, des fondations et du dallage ainsi que la gestion des aléas résiduels.

3/ ALEAS GEOTECHNIQUES

Les reconnaissances géotechniques sont réalisées de manière ponctuelle et l'extrapolation des résultats qui en découle reste sujette à l'aléa. Ceci peut entraîner des modifications lors de la conception ou de la réalisation du projet.

Enfin, les conclusions fournies dans ce rapport se basent sur des hypothèses qui sont susceptibles d'évoluer lors de l'avancement du projet. Ainsi, pour chaque phase, il sera nécessaire de vérifier toutes les hypothèses et autres résultats en découlant. Ceci est susceptible de nécessiter une réadaptation des préconisations géotechniques émises lors des différentes études géotechniques.

La présente mission se termine avec ce rapport. Toutes nouvelles études, préconisations, ou recommandations entreront dans le cadre d'une nouvelle mission restant à définir.

... "

G) PRESCRIPTIONS ARCHEOLOGIQUES

Le REQUERANT déclare qu'à l'occasion de l'instruction de son permis de construire, il ne lui a été imposé aucun diagnostic préventif.

H) PLAN DE PREVENTION DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

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

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

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

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

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

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

- Plan de prévention des risques naturels

Un plan de prévention des risques naturels a été prescrit par arrêté préfectoral, numéro 112714 du 17 mai 2011.

Le REQUERANT déclare que le bien vendu n'est pas inclus dans la zone couverte par le plan de prévention des risques sus-visé.

Déclarations relatives aux sinistres :

Les présentes ayant pour objet un immeuble non encore bâti, les dispositions de l'article L. 125-5 IV du Code de l'Environnement n'ont pas vocation à s'appliquer.

I) SUR LE DROIT DE PROPRIETE DU REQUERANT

Le tènement appartient au REQUERANT :

LES CONSTRUCTIONS, pour les faire édifier en vertu des autorisations administratives sus indiquées, sans avoir conféré de privilège d'architecte, d'entrepreneur ou autres.

LE TERRAIN, par suite des faits et actes suivants :

RAPPEL DES DIVISIONS CADASTRALES

Le VENDEUR rappelle qu'il a acquis, ainsi qu'il sera plus amplement relaté ci-après, un terrain aujourd'hui cadastré :

Section	Numéro	Lieudit	Contenance
EV	764 /	Les Douze Arpents	00ha 19a 43ca
EX	1470 /	4 Mail Mendes France	00ha 01a 11ca

S'agissant de la parcelle cadastrée EV numéro 764

1°/ Division cadastrale à l'origine de la parcelle EV 764

Cette parcelle provient de la division d'un immeuble de plus grande importance originellement cadastré section EV, numéro 518, lieudit Les Douze Arpents, pour une contenance de un hectare quatorze ares quarante centiares (01 ha 14a 49ca).

Cette division résulte d'un document d'arpentage dressé par le Cabinet PICOT & MERLINI, géomètre expert à EAUBONNE (95600), le 26 Septembre 2011 sous le numéro 01035 W en cours de publication au premier bureau des hypothèques de CERGY-PONTOISE.

2°/ Division cadastrale à l'origine de la parcelle EV 518

La parcelle cadastrée EV numéro 518 et 519 provient de la division de la parcelle EV 502, suivant procès-verbal du cadastre publié au bureau des hypothèques de CERGY-PONTOISE, le 4 Juillet 2000 volume 2000P numéro 4649.

3°/ Opérations cadastrales à l'origine de la parcelle EV 502

La parcelle cadastrée section EV numéro 502 provient de la parcelle cadastrée section ZE numéro 279 suivant procès-verbal du cadastre numéro 9966 du 16 Avril 1997 publié au bureau des hypothèques de CERGY-PONTOISE le 18 Avril 1997 volume 97P numéro 2729.

La parcelle cadastrée section ZE numéro 279 provient de la réunion des parcelles cadastrées section ZE numéros 245, 252 et 264, suivant procès-verbal du cadastre numéro 9806 du 7 Janvier 1997 publié audit bureau des hypothèques le 8 Janvier 1997 volume 97P numéro 80.

Divisions cadastrales à l'origine de la parcelle ZE 245

La parcelle cadastrée section ZE numéro 245 provient de la division de la parcelle cadastrée section ZE n° 88.

La parcelle cadastrée section ZE numéro 88 provient de la division de la parcelle cadastrée section ZE numéro 71.

La parcelle cadastrée section ZE numéro 71 provient de la division de la parcelle cadastrée section ZE numéro 68.

Divisions cadastrales à l'origine de la parcelle ZE 252

La parcelle cadastrée section ZE numéro 252 provient de la division de la parcelle cadastrée section ZE numéro 67 suivant procès-verbal du cadastre numéro 9547 du 10 Octobre 1996 publié au bureau des hypothèques de CERGY-PONTOISE le 21 Octobre 1996 volume 96P numéro 6872.

Divisions cadastrales à l'origine de la parcelle ZE 264

La parcelle cadastrée section ZE numéro 264 provient de la division de la parcelle cadastrée section ZE numéro 242 suivant procès-verbal du cadastre numéro 9547 du 10 Octobre 1996 publié au bureau des hypothèques de CERGY-PONTOISE le 21 Octobre 1996 volume 96P numéro 6872.

La parcelle cadastrée section ZE numéro 242 provient de la division de la parcelle cadastrée section ZE numéro 107.

La parcelle cadastrée section ZE numéro 107 provient de la division de la parcelle cadastrée section ZE numéro 85.

La parcelle cadastrée section ZE numéro 85 provient de la division de la parcelle cadastrée section ZE numéro 83.

La parcelle cadastrée section ZE numéro 83 provient de la réunion des parcelles cadastrées section ZE numéros 53, 54, 55, 56, 57 et 58.

S'agissant de la parcelle cadastrée EX numéro 1470

1°/ Division cadastrale à l'origine de la parcelle EX 1470

Cette parcelle provient de la division d'un immeuble de plus grande importance originairement cadastré section EX numéro 860 lieudit 4 Mail Mendès France pour une contenance de deux ares cinquante-huit centiares (00ha 02a 58ca).

Cette division résulte d'un document d'arpentage dressé par le Cabinet PICOT & MERLINI géomètre expert susnommé, le 8 Octobre 2011, sous le numéro 01036S en cours de publication au premier bureau des hypothèques de CERGY PONTOISE.

2°/ Opérations cadastrales à l'origine de la parcelle EX 860

Ladite parcelle EX numéro 860 provient de la division de la parcelle EX numéro 798 résultant elle-même de la réunion des parcelles cadastrées section EX numéros 792 et 794.

Opérations cadastrales à l'origine de la parcelle EX 792

La parcelle cadastrée section EX numéro 792 provient, par changement de

section, de la parcelle cadastrée section ZD numéro 264 issue, de la réunion des parcelles cadastrées section ZD numéros 245, 253 et 259.

La parcelle cadastrée section ZD numéro 245 provient, de la parcelle cadastrée section ZD numéro 80 par divisions successives qui l'ont transformée en ZD numéros 150, 175 puis 193 pour aboutir à la ZD n° 245.

La parcelle cadastrée section ZD numéro 253 provient de la parcelle cadastrée section ZD numéro 87 par divisions successives qui l'ont transformée en ZD numéros 160, 182, 184, 190, 192, 198, 200 puis 221, pour aboutir à la ZD numéro 253.

La parcelle cadastrée section ZD numéro 259 provient, de la parcelle cadastrée section ZD numéro 89 par divisions successives qui l'ont transformée en ZD numéros 95, 97, 116, 117, 119, 141, 154, 176, 196 puis 243 pour aboutir à la ZD numéro 259.

Opérations cadastrales à l'origine de la parcelle EX 794

La parcelle cadastrée section EX numéro 794 provient, par changement de section, de la parcelle cadastrée section ZE numéro 273 issue, de la réunion des parcelles cadastrées section ZE numéros 97, 251, 255 et 261.

La parcelle cadastrée section ZE numéro 97 provient, de la division de la parcelle cadastrée section ZE numéro 78 résultant de la division de la parcelle cadastrée section ZE numéro 74 issue, de la division de la parcelle cadastrée section ZE numéro 69.

La parcelle cadastrée section ZE numéro 251 provient, de la division de la parcelle cadastrée section ZE numéro 67.

La parcelle cadastrée section ZE numéro 255 provient, de la parcelle cadastrée section ZE numéro 70 par divisions successives qui l'ont transformée en ZE numéros 76, 80, 82, 90, 99 puis 113 pour aboutir à la ZE numéro 255.

La parcelle cadastrée section ZE numéro 261 provient de la parcelle cadastrée section ZE numéro 83 par divisions successives qui l'ont transformée en ZE numéros 85, 107 puis 242 pour aboutir à la ZE numéro 261.

CECI EXPOSE

S'agissant des parcelles cadastrées EV 764 et EX 1470

La Société MARIGNAN RESIDENCES est propriétaire des biens objets des présentes pour en avoir fait l'acquisition de la Société dénommée SOCIETE D'ECONOMIE MIXTE DEPARTEMENTALE POUR L'AMENAGEMENT DU VAL D'OISE, par abréviation SEMAVO, Société d'Economie Mixte au capital de 1.500.000 €, dont le siège est à CERGY PONTOISE (95021), Immeuble Sogé 2000, Rue du Verger - BP 20102, identifiée au SIREN sous le numéro 775.744.113 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PONTOISE.

Suivant acte reçu par Maître René HUCHET, Notaire à CERGY, le 22 décembre 2011 dont une copie authentique est en cours de publication au 1^{er} bureau des hypothèques de CERGY-PONTOISE.

Cette acquisition a eu lieu moyennant un prix payé comptant et quittancé audit acte.

ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

La Société dénommée SOCIETE D'ECONOMIE MIXTE DEPARTEMENTALE POUR L'AMENAGEMENT DU VAL D'OISE était propriétaire des biens objets des présentes pour en avoir fait l'acquisition de la Commune de VAUREAL, collectivité territoriale, personne morale de droit public située dans le département du Val d'Oise, ayant son siège social en l'Hôtel de Ville de VAUREAL (95490), identifiée au SIREN sous le numéro 219 506 375 00316.

Aux termes d'un acte reçu par Maître René HUCHET, Notaire à CERGY, le 20 octobre 2011, dont une copie authentique est en cours de publication au 1^{er} bureau des hypothèques de CERGY-PONTOISE.

Cette acquisition a eu lieu moyennant un prix payé comptant et quittancé audit acte.

Audit acte, il a également été fait les déclarations d'usage.

Audit acte de vente, il a été inséré un paragraphe « DESAFFECTATION ET DECLASSEMENT PREALABLE » ci-après littéralement rapporté :

« DESAFFECTATION ET DECLASSEMENT PREALABLE »

Aux termes de deux délibérations du conseil municipal en date, savoir:

- la première du 29 juin 2011 transmise en sous-préfecture le 30 Juin 2011,
- la seconde du 28 Septembre 2011 transmise en sous-préfecture le 3 « Octobre 2011,

Le BIEN présentement vendu a été désaffecté et déclassé comme n'étant plus affecté matériellement à l'usage du public ou à un service public, par suite il ne dépend plus du domaine public.

Une copie de ces délibérations est demeurée ci-jointe et annexée après «mention».

Aux termes d'un procès-verbal dressé par Maître Catherine PATTE, Huissier de Justice à CERGY, le 21 Septembre 2011, il a été constaté la désaffectation du BIEN présentement vendu.

Une copie de ce procès-verbal est demeurée ci-jointe et annexée après mention.

En ce qui concerne la délibération du Conseil Municipal du 28 Septembre 2011, il a été délivré le 6 Décembre 2011 par la Commune de VAUREAL un certificat de non recours de tiers.

Lequel certificat est demeuré ci-joint et annexé aux présentes après mention.

Le VENDEUR déclare que le BIEN est toujours désaffecté à ce jour.

Une copie de ce procès-verbal est demeurée ci-jointe et annexée après mention. »

Du chef de la Commune de VAUREAL

Les parcelles anciennement cadastrées EV 518 et EX 860 appartenait à la Commune de VAUREAL, pour les avoir reçu du SYNDICAT D'AGGLOMERATION NOUVELLE DE CERGY-PONTOISE (SAN) aux termes d'un acte administratif dénommé «CONVENTION DE TRANSFERT » établi le 16 Mai 2002 et publié au premier Bureau des Hypothèques de CERGY-PONTOISE, le 30 Mai 2002 volume 2002P numéro 3815, suivi d'une attestation rectificative en date du 16 Juillet 2002 publiée audit bureau des hypothèques le 19 Juillet 2002 volume 2002P numéro 5324.

Ce transfert a eu lieu sans aucune indemnité.

Originellement

Du chef du Syndicat d'Agglomération Nouvelle de Cergy-Pontoise

Lesdites parcelles EV 518 et EX 860 appartenaient au SYNDICAT D'AGGLOMERATION NOUVELLE DE CERGY-PONTOISE (SAN), pour les avoir acquises de l'ETABLISSEMENT PUBLIC D'AMENAGEMENT DE LA VILLE NOUVELLE DE CERGY PONTOISE (EPA), établissement public à caractère industriel et commercial créé par le décret numéro 69-358 du 16 avril 1969 dont le siège était alors à CERGY (Val d'Oise), rue de la Gare, identifié au SIREN sous le numéro 708.202.734.

Etablissement dont la dissolution et la liquidation ont été prononcées par le décret numéro 2002-1538 du 24 décembre 2002, modifié par le décret numéro 2004-1475 du 23 décembre 2004.

Aux termes d'un acte administratif en date du 28 Décembre 2000, Une expédition de cet acte a été publiée au premier bureau des hypothèques de CERGY-PONTOISE, le 12 Mars 2001 volume 2001P n° 1936.

Du chef de l'Etablissement Public d'Aménagement de la Ville nouvelle de Cergy Pontoise

L'origine de propriété ci-après établie est celle de l'ensemble des parcelles acquises par l'Etablissement Public d'Aménagement de la Ville nouvelle de Cergy Pontoise dont sont issues les parcelles cadastrées section EV numéro 764 et section EX numéro 1470, qui ont fait l'objet des divisions, réunions ou changements de section visés sous le titre "RAPPEL DES DIVISIONS CADASTRALES".

Dans l'acte susvisé reçu par Maître HUCHET, Notaire à CERGY, le 22 décembre 2011, il est à cet égard précisé ce qui suit, littéralement rapporté :

« *Le VENDEUR (nda : SOCIETE D'ECONOMIE MIXTE DEPARTEMENTALE POUR L'AMENAGEMENT DU VAL D'OISE) déclare qu'à sa connaissance, l'ensemble des acquisitions faites par l'Aménageur initial de la zone, savoir l'Etablissement Public d'Aménagement de la Ville Nouvelle de CERGY-PONTOISE EPA, ont été :*

- *Réalisées dans le cadre de la déclaration d'utilité publique du 11 août 1972 prorogée de 5 ans par arrêté du 11 août 1977 soit jusqu'au 10 août 1982 ; laquelle déclaration d'utilité publique n'a fait l'objet d'aucun recours,*
- *Réalisées en vertu de différentes ordonnances d'expropriation définitives ou d'acquisition amiables après déclaration d'utilité publique; que les indemnités d'expropriation ou prix d'acquisition ont été fixés contractuellement ou en vertu de jugements devenus définitif et que ces indemnités ont été régulièrement quittancées ou consignées. »*

L'ensemble des terrains étaient la propriété de l'Etablissement Public d'Aménagement de la Ville nouvelle de Cergy Pontoise comme faisant partie des immeubles acquis aux termes des actes ci-après analysés:

- En ce qui concerne la parcelle EV 518

Aux termes des opérations cadastrales ci-dessus relatées, la parcelle EV numéro 518 était issue de :

- la parcelle cadastrée section ZE numéro 68, laquelle a été acquise suivant ordonnance d'expropriation rendue par le TGI de PONTOISE le 3 Juin 1981, publiée au 1er bureau des Hypothèques de CERGY le 26 Août 1981 volume 3880 numéro 9,
- la parcelle cadastrée section ZE numéro 67, laquelle a été acquise suivant ordonnance d'expropriation sus-visée rendue par le TGI de PONTOISE le 3 Juin 1981,
- la parcelle cadastrée section ZE numéro 53, laquelle a été acquise suivant ordonnance d'expropriation rendue par le TGI de PONTOISE le 28 Mars 1979, publiée au 1er bureau des Hypothèques de CERGY le 11 Juin 1979 volume 2752 numéro 1,
- la parcelle cadastrée section ZE numéro 54, laquelle a été acquise des conjoints PARQUET suivant acte reçu par Maître PERSYN, notaire, le 16 Septembre 1980, publié au 1er bureau des Hypothèques de CERGY le 16 Octobre 1980 volume 3383 numéro 3,
- les parcelles cadastrées section ZE numéros 55, 56 et 57, lesquelles ont été acquises suivant ordonnance d'expropriation rendue par le TGI de PONTOISE le 25 Juin 1980, publiée au 1er bureau des Hypothèques de CERGY le 5 Juin 1981 volume 3733 numéro 3,
- La parcelle cadastrée section ZE numéro 58, laquelle a été acquise de Monsieur ROUGET suivant acte reçu par Maître SOMMIER, notaire, le 6 Juin 1980, publié au 1er bureau des Hypothèques de CERGY le 16 Juillet 1980 volume 3257 numéro 4.

- En ce qui concerne la parcelle EX 860

Aux termes des opérations cadastrales ci-dessus relatées, la parcelle EX numéro 860 était issue des parcelles cadastrées section ZD numéro 80 et ZE numéros 67 et 69, lesquelles ont été acquises de la Commune de VAUREAL par ordonnance d'expropriation du 3 juin 1981, publiée le 26 août 1981, volume 3880 n° 9.

L'ensemble des acquisitions faites par l'Aménageur initial de la zone, savoir l'Etablissement Public d'Aménagement de la Ville Nouvelle de Cergy-Pontoise EPA, ont été :

- réalisées dans le cadre de la déclaration d'utilité publique du 11 août 1972, prorogée pour 5 ans par arrêté du 11 août 1977 soit jusqu'au 10 août 1982; laquelle déclaration d'utilité publique n'a fait l'objet d'aucun recours :
- réalisées en vertu de différentes ordonnances d'expropriation définitives ou d'acquisition amiables après déclaration d'utilité publique; que les indemnités d'expropriation ou prix d'acquisition ont été fixés contractuellement ou en vertu de jugements devenus définitifs et que ces indemnités ont été régulièrement quittancées ou consignées.

J) SUR LES SERVITUDES

Le REQUERANT déclare que sur le terrain objet du présent acte, il n'a constitué ni laissé acquérir aucune servitude et qu'il n'en existe pas d'autres que celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, de la loi en général et des textes et règlements en vigueur sur l'urbanisme, notamment celles portées aux documents sus-mentionnés, celles constatées aux présentes

ou encore celles établies, savoir :

1°) aux termes d'un acte reçu le 15 novembre 2011 par le notaire soussigné, ce qui est ci-après littéralement relatées, savoir :

"...

Les parcelles sus-visées étaient initialement destinées à être vendues ce jour à la SNC MARIGNAN RESIDENCES, REQUERANT de troisième part et BENEFICIAIRE par suite de la convention de substitution en date du 27 octobre 2011, sus-visée, de la promesse de vente signée le 21 Décembre 2010, par la SEMAVO au profit de la Société KAUFMAN AND BROAD HOMES et de la Société BOWFONDS MARIGNAN IMMOBILIER SAS en ce qu'elle portait sur les parcelles visées au présent point, suivant acte à recevoir par Maître HUCHET, notaire susnommé, concomitamment à l'acte d'acquisition de la SNC KAUFMAN & BROAD PROMOTION 3, ci-après relaté.

L'Acquisition par la SNC MARIGNAN RESIDENCES, sus-visée, n'ayant pu se réaliser concomitamment à celle intervenue au profit du REQUERANT de seconde part, mais devant se régulariser dans le mois des présentes, il est néanmoins nécessaire, tant pour le bon fonctionnement des futurs ensembles immobilier à ériger par la SNC MARIGNAN RESIDENCES et la SNC KAUFMAN & BROAD PROMOTION 3, qu'afin de permettre à cette dernière de recevoir les actes liés à son programme "NEO GREEN" et notamment les ventes en état futur d'achèvement y attachées, sans être pénalisée par cette situation de report de date, de procéder d'ores et déjà à la constitution des servitudes objet de cet acte afin d'établir les règles, droits, obligations et relations de servitudes entre les différents tenements concernés.

Par suite et prévisionnellement à la qualité de futur propriétaire de la SNC MARIGNAN RESIDENCES, l'acte objet des présentes sera régularisé entre :

- *la SEMAVO ès-qualité de propriétaire actuel des terrains sus-visés, REQUERANT de première part, intervenant aux présentes en cette seule qualité de propriétaire actuel des parcelles cadastrées section EV 753, 762, 764, 765, EX 1469, 1470 et 1471, mais ne prenant aucune responsabilité quant au contenu du présent acte, lequel a été mis au point par les sociétés KAUFMAN & BROAD PROMOTION 3 et MARIGNAN RESIDENCES;*
- *la SNC MARIGNAN RESIDENCES, REQUERANT de troisième part, intervenant elle-même aux présentes, en sa qualité de futur propriétaire des parcelles cadastrées section EV 753, 762, 764, 765, EX 1469, 1470 et 1471, à l'effet de prendre acte et se tenir d'ores et déjà obligée des servitudes qui seront constituées sur et/ou au profit des tenements destinés à lui être cédés prochainement;*
- *la SNC KAUFMAN & BROAD PROMOTION 3, REQUERANT de seconde part, signataire elle-même des présentes ès-qualité de propriétaire des tenements mitoyens ci-après, qui seront tour à tour fonds servant et/ou dominants.*

...

CONSTITUTION DE SERVITUDES

...

I/ PETITION DE PRINCIPE DE CONSTITUTION DE SERVITUDES

Chaque tenement et a fortiori chaque ENSEMBLE IMMOBILIER qui sera érigé par chacun des REQUERANTS de seconde et troisième part, bénéficiera et/ou sera grevé à titre réel et perpétuel de l'ensemble des servitudes réciproques nécessaires à sa construction, son édification et son fonctionnement futur et son éventuelle reconstruction, constituées d'ores et déjà par destination du père de famille réciproquement par chaque REQUERANT, et sans que cette énumération soit limitative, vue, prospect, tour d'échelle, appui, accrochage, passage de canalisation, etc., et spécialement dans les conditions ci-après précisées.

II / SERVITUDES DE PASSAGE DE VEHICULES

A/ Enoncé du principe

Les SNC MARIGNAN RESIDENCES et la SNC KAUFMAN & BROAD PROMOTION 3, REQUERANTS de seconde et troisième part, rappellent qu'ayant initialement envisagé de réaliser un programme immobilier en concertation commune, ont élaboré un schéma conceptuel de l'entresol et du sous-sol de leurs opérations réciproques comportant un accès commun pour les véhicules automobiles, pour la desserte des emplacements de stationnement, l'accès à la voie nouvelle et le cas échéant à tous locaux techniques par le personnel autorisé.

Ayant obtenu en commun un permis de construire valant division, ainsi qu'il est dit ci-dessus, les SNC MARIGNAN RESIDENCES et la SNC KAUFMAN & BROAD PROMOTION 3 ont finalement

convenu de réaliser chacun indépendamment leur programme immobilier intitulé à ce jour "COEUR BOTANIA" pour la SNC MARIGNAN RESIDENCES, d'une part, et "NEO GREEN" pour la SNC KAUFMAN & BROAD PROMOTION 3 d'autre part.

La configuration tant du terrain que des futures constructions à ériger par chacun des REQUERANTS de seconde et troisième part nécessite toutefois le maintien d'un accès partagé aux entresols et sous-sols de chaque ENSEMBLE IMMOBILIER, par deux entrées communes situées au nord-est (entresol du futur bâtiment "2" du programme "NEO GREEN") et nord-nord-est (sous-sol du futur bâtiment "3" du programme "NEO GREEN"), se situant dans l'emprise du futur ensemble immobilier dénommé "NEO GREEN", et consistant en deux entrées et deux voies irriguant à la fois l'ensemble immobilier à ériger par la SNC MARIGNAN RESIDENCES comportant un bâtiment vendu d'un seul tenant à un opérateur social dénommé "LOGEMENT FRANCILIEN" (ndlr : "Logement Français" sur les plans annexés aux présentes) et un programme immobilier d'accession à la propriété intitulé à ce jour "COEUR BOTANIA", d'une part, et le programme immobilier d'accession à la propriété intitulé "NEO GREEN" pour la SNC KAUFMAN & BROAD PROMOTION 3 d'autre part.

En conséquence, la SNC KAUFMAN & BROAD PROMOTION 3 en considération des relations qu'elle entretient avec la SNC MARIGNAN RESIDENCES, a décidé de constituer au profit de la propriété ci-après appartenant à ce jour à la SEMAVO, une servitude de passage de véhicule sur sa propriété afin de permettre l'accès à la voie nouvelle des usagers de l'ensemble immobilier à ériger par la SNC MARIGNAN RESIDENCES une fois que cette dernière aura acquis de la SEMAVO les parcelles ci-après.

B - Constitution de servitudes :

La SNC KAUFMAN & BROAD PROMOTION 3, REQUERANT de seconde part, constitue à titre réel et perpétuel, savoir :

1°) Une servitude de passage véhicules pour l'accès à la voie nouvelle des usagers du parking de l'ensemble immobilier portant actuellement la dénomination de "COEUR BOTANIA" à ériger par la SNC MARIGNAN RESIDENCES une fois titrée, savoir :

Sur les parcelles cadastrées :

- Section EV, numéro 747, lieudit Les Terres Noires, pour une contenance de cinq ares quinze centiares (00ha 05a 15ca).
- Section EV, numéro 763, lieudit Les Douze Arpents, pour une contenance de vingt neuf ares cinquante et un centiares (00ha 29a 51ca).

Lui appartenant, qui seront fonds servant.

Au profit des parcelles cadastrées :

- Section EV, numéro 764, lieudit Les Douze Arpents, pour une contenance de dix neuf ares quarante trois centiares (00ha 19a 43ca).
- Section EX, numéro 1470, lieudit 4 Mail Mendes France, pour une contenance de un are onze centiares (00ha 01a 11ca).

Appartenant à la SEMAVO, qui seront fonds dominant.

Cette servitude est figurée sur deux plans établis le 14 novembre 2011 par le cabinet PICOT et MERLINI - Géomètre-expert à EAUBONNE - 13 avenue Voltaire, demeurés ci-joints et annexés aux présentes après mention, correspondant, savoir :

- A l'aire de circulation du sous-sol de la copropriété « Néo Green », représentée sous croisillons bleus au plan dit "de servitudes n°1", d'une surface d'environ 551m².

- A l'aire de circulation de l'entresol de la copropriété « Néo Green » représentée sous croisillons bleus au plan dit "de servitudes n°2", d'une surface d'environ 274m².

Les frais liés à l'utilisation, la réparation et l'entretien (porte basculante, aire de circulation, consommation électrique ...) de la zone d'exercice de 551 m² de la servitude figurée aux plans de sous-sol et d'entresol sus-visés et le cas échéant des équipements la concernant, seront répartis comme suit :

Parking « COEUR BOTANIA » - SNC MARIGNAN RESIDENCES : 519/1.000ème
Parking « NÉO GREEN » SNC KAUFMAN & BROAD PROMOTION 3 : 481/1.000ème

Les frais liés à l'utilisation, la réparation et l'entretien (porte basculante, aire de circulation, consommation électrique ...) de la zone d'exercice de 274 m² de la servitude figurée aux plans de sous-sol et d'entresol sus-visés et le cas échéant des équipements la concernant, seront répartis comme suit :

Parking « COEUR BOTANIA » - SNC MARIGNAN RESIDENCES : 403/1.000ème
Parking « NÉO GREEN » SNC KAUFMAN & BROAD PROMOTION 3 : 597/1.000ème

2°) Une servitude de passage véhicules pour l'accès à la voie nouvelle des usagers du parking de l'ensemble immobilier portant actuellement la dénomination de "COEUR BOTANIA et du bâtiment destiné à être vendu au "LOGEMENT FRANCILIEN" à ériger par la SNC MARIGNAN RESIDENCES, savoir :

Sur les parcelles cadastrées :

- Section EV, numéro 747, lieudit Les Terres Noires, pour une contenance de cinq ares quinze centiares (00ha 05a 15ca).
- Section EV, numéro 763, lieudit Les Douze Arpents, pour une contenance de vingt neuf ares cinquante et un centiares (00ha 29a 51ca).

Au profit des parcelles cadastrées :

- Section EV, numéro 762, lieudit Les Douze Arpents, pour une contenance de seize ares cinquante neuf centiares (00ha 16a 59ca).
- Section EV, numéro 764, lieudit Les Douze Arpents, pour une contenance de dix neuf ares quarante trois centiares (00ha 19a 43ca).
- Section EX, numéro 1469, lieudit 4 Mail Mendes France, pour une contenance de dix centiares (00ha 00a 10ca).
- Section EX, numéro 1470, lieudit 4 Mail Mendes France, pour une contenance de un are onze centiares (00ha 01a 11ca).

Appartenant à la SEMAVO, qui seront fonds dominant.

Cette servitude est figurée sur deux plans établis le 14 novembre 2011 par le cabinet PICOT et MERLINI - Géomètre-expert à EAUBONNE - 13 avenue Voltaire, demeurés ci-joints et annexés aux présentes après mention, correspondant, savoir :

- A la rampe d'accès au rez-de-chaussée de la copropriété « Néo Green », représentée sous teinte orange au plan dit "de servitudes n°3", d'une surface d'environ 80m².
- A la rampe d'accès au sous-sol de la copropriété « Néo Green », représentée sous teinte orange au plan dit "de servitudes n°1", d'une surface d'environ 80m².

Les frais liés à l'utilisation, la réparation et l'entretien (porte basculante, aire de circulation, consommation électrique ...) de la zone d'exercice de 80 m² de la servitude figurée aux plans de sous-sol et d'entresol sus-visés et le cas échéant des équipements la concernant, seront répartis comme suit :

Parking « COEUR BOTANIA » - SNC MARIGNAN RESIDENCES : 304/1.000ème
Parking « LOGEMENTS FRANCILIEN » - SNC MARIGNAN RESIDENCES : 247/1.000ème
Parking « NÉO GREEN » SNC KAUFMAN & BROAD PROMOTION 3 : 449/1.000ème

III / SERVITUDES DE PASSAGE PIETONS

A/ Enoncé du principe

Les SNC MARIGNAN RESIDENCES et la SNC KAUFMAN & BROAD PROMOTION 3, REQUERANTS de seconde et troisième part, rappellent que la conception des programmes immobiliers à ériger par chacun d'eux a été voulue selon une configuration de futures constructions principalement tournées vers le cœur d'îlot, lequel sera en nature de jardin et d'espace vert.

Cette disposition des bâtiments génère des contraintes d'accès tant pour l'entretien des espaces verts dudit cœur d'îlot, qu'à certains bâtiments à construire par les SNC KAUFMAN & BROAD PROMOTION 3 et MARIGNAN RESIDENCES.

Ainsi l'accès aux personnels et matériels chargés de l'entretien des jardins et espaces verts de cœur d'îlot et de certains bâtiments à construire par les SNC KAUFMAN & BROAD PROMOTION 3 et MARIGNAN RESIDENCES ne pourra se faire, après achèvement des constructions à réaliser par chacun d'eux, que par un passage situé au nord-est de et sur la propriété de la SNC KAUFMAN & BROAD PROMOTION 3, entre les futurs bâtiments "2" et "3" qu'elle édifiera.

En outre, les bâtiments "1" et "2" de l'ensemble immobilier de la SNC KAUFMAN & BROAD PROMOTION 3 donnant sur le cœur d'îlot, ne disposant pas d'ouverture sur les voiries le bordant (Voie

nouvelle au Nord-Est et rue Gavroche au Sud), leur accès se fera par deux passages qui leur seront réservés au Sud, par et sur la future propriété de la SNC MARIGNAN RESIDENCES, dont l'assiette foncière appartient à ce jour à la SEMAVO au moyen d'une servitude de passage constituée à cet effet.

Ces passages permettront de plus l'exercice des servitudes de tour d'échelle ci-après constituées pour l'entretien et la réparation des futurs ensembles immobiliers à ériger.

Enfin, il est rappelé par les REQUERANTS de seconde et troisième part, qu'afin d'assurer la sécurité et l'évacuation des personnes, futurs propriétaires et/ou occupants de la copropriété "NEO GREEN", il sera constitué une servitude de passage au Nord et sur des terrains qui seront dans l'emprise du futur ensemble immobilier "COEUR BOTANIA" à ériger par la SNC MARIGNAN RESIDENCES au profit de la SNC KAUFMAN & BROAD PROMOTION 3 à titre de d'issue de secours des usagers de ladite copropriété "NEO GREEN"

B - Constitution de servitudes :

1°) Servitude de passage pour l'entretien des bâtiments bénéficiaires de la servitude de tour d'échelle ci-après, des espaces verts et jardins en coeur d'îlot appartenant au REQUERANT de première part

La SNC KAUFMAN & BROAD PROMOTION 3, REQUERANT de seconde part, constitue à titre réel et perpétuel, savoir :

Une servitude de passage pour l'entretien des bâtiments, des espaces verts et jardins en coeur d'îlot de l'ensemble immobilier portant actuellement la dénomination de "COEUR BOTANIA" à ériger par la SNC MARIGNAN RESIDENCES, savoir :

Sur les parcelles cadastrées :

- Section EV, numéro 747, lieudit Les Terres Noires, pour une contenance de cinq ares quinze centiares (00ha 05a 15ca).
- Section EV, numéro 763, lieudit Les Douze Arpents, pour une contenance de vingt neuf ares cinquante et un centiares (00ha 29a 51ca).

Lui appartenant, qui seront fonds servant.

Au profit des parcelles cadastrées :

- Section EV, numéro 762, lieudit Les Douze Arpents, pour une contenance de seize ares cinquante neuf centiares (00ha 16a 59ca).
- Section EV, numéro 764, lieudit Les Douze Arpents, pour une contenance de dix neuf ares quarante trois centiares (00ha 19a 43ca).
- Section EX, numéro 1469, lieudit 4 Mail Mendes France, pour une contenance de dix centiares (00ha 00a 10ca).
- Section EX, numéro 1470, lieudit 4 Mail Mendes France, pour une contenance de un are onze centiares (00ha 01a 11ca).

Appartenant à la SEMAVO, qui seront fonds dominant.

Cette servitude est figurée sur un plan établi le 14 novembre 2011 par le cabinet PICOT et MERLINI - Géomètre-expert à EAUBONNE - 13 avenue Voltaire, demeuré ci-joint et annexé aux présentes après mention, sous croix bleues au plan dit "de servitudes n°3 - Rez-de-Chaussée", d'une surface d'environ 538m².

Cette servitude entraîne :

- un droit de passage piéton limité aux temps et heures ouvrés de travail et ne pourra s'exercer avant huit (8) heures trente (30) et après dix huit (18) heures, particulièrement l'emploi de matériel à moteur (tondeuses, taille-haies, tronçonneuses et autres équipements susceptibles de produire des nuisances sonores) qui sera interdit en dehors de ces créneaux horaires.

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

Ce droit de passage s'exercera exclusivement sur la zone de 538 m² délimitée au plan sus-visé.

Les voies internes ci-dessus définies devront être libres à toute heure du jour et de la nuit, ne devront jamais être encombrées, tel le remisage qui est interdit en dehors de jours d'intervention de ramassage prévus à cet effet et qui devront être notifiés préalablement au moins 8 jours à l'avance au propriétaire du fonds servant et/ou à ses ayants-droits ou causes (notamment tout syndic ou syndicat des copropriétaires futurs qu'il se substituerait).

Cette servitude pourra le cas échéant et sous réserve que les conditions d'accès le permettent, autoriser le

passage ponctuel de tout équipement de ramassage (brouette, broyeur, remorque, ...) et de matériel d'intervention (tondeuse, tronçonneuse, souffleur-feuille, ...) de taille compatible avec le passage concerné.

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

Les frais liés à l'utilisation, la réparation et l'entretien (portillon d'accès sur voie nouvelle, alre de circulation, consommation électrique ...) de la zone d'exercice de 538 m² de la servitude, seront répartis comme suit :

- « COEUR BOTANIA » - SNC MARIGNAN RESIDENCES : 30/1.000ème
- « LOGEMENTS FRANCILIEN » - SNC MARIGNAN RESIDENCES : 30/1.000ème
- « NÉO GREEN » SNC KAUFMAN & BROAD PROMOTION 3 : 940/1.000ème

2°) Servitude de passage pour l'accès à la rue Gavroche des usagers de l'ensemble immobilier portant actuellement la dénomination de "NEO GREEN" à ériger par la SNC KAUFMAN & BROAD PROMOTION 3, et l'exercice de la servitude de tour d'échelle au profit des bâtiments de cet ensemble immobilier, savoir :

La SEMAVO, REQUERANT de première part, constitue à titre réel et perpétuel, savoir :

Une servitude de passage pour l'accès à la rue Gavroche des usagers de l'ensemble immobilier portant actuellement la dénomination de "NEO GREEN" à ériger par la SNC KAUFMAN & BROAD PROMOTION 3, savoir :

Sur les parcelles cadastrées :

- Section EV, numéro 753, lieudit Les Douze Arpents, pour une contenance de trois ares quarante sept centiares (00ha 03a 47ca).
- Section EV, numéro 765, lieudit Les Douze Arpents, pour une contenance de dix ares soixante quinze centiares (00ha 10a 75ca).
- Section EX, numéro 1471, lieudit 4 Mail Mendes France, pour une contenance de

Lui appartenant, qui seront fonds servant.

Au profit des parcelles cadastrées :

- Section EV, numéro 747, lieudit Les Terres Noires, pour une contenance de cinq ares quinze centiares (00ha 05a 15ca).
- Section EV, numéro 763, lieudit Les Douze Arpents, pour une contenance de vingt neuf ares cinquante et un centiares (00ha 29a 51ca).

Appartenant à la SNC KAUFMAN & BROAD PROMOTION 3, qui seront fonds dominant.

Cette servitude est figurée sur un plan établi le 14 novembre 2011 par le cabinet PICOT et MERLINI - Géomètre-expert à EAUBONNE - 13 avenue Voltaire, demeuré ci-joint et annexé aux présentes après mention, sous deux zones de croisillons verts au plan dit "de servitudes n°3 - Rez-de-Chaussée", d'une surface respectivement d'environ 61m² et 13 m².

Cette servitude entraîne :

- un droit de passage piéton en tous temps et heures. Ce droit de passage profitera aux propriétaires successifs du fonds dominant, à leur famille, ayants-droit et préposés, pour leurs besoins personnels et le cas échéant pour le besoin de leurs activités.

Ce droit de passage s'exercera exclusivement sur l'ensemble des voiries existantes et délimitées par le plan ci-annexé aux présentes après mention.

Les voies internes ci-dessus définies devront être libres à toute heure du jour et de la nuit, ne devront jamais être encombrées, tel le remisage qui est interdit en dehors de jours de ramassage prévus à cet effet.

Aucun véhicule ne devra y stationner.

De même aucun propriétaire du fonds servant et/ou fonds dominant ainsi que ses ayants-droits ou cause ne pourra procéder à des opérations de vidange et/ou de réparation de quelque sorte que ce soit de tout véhicule quels qu'ils soient sur les voies et passages objets des présentes servitudes.

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

Cette obligation, dont chaque REQUERANT fait en ce qui le concerne son affaire de l'application, se transmettra à tous les propriétaires successifs des unités d'habitations qui dépendront de chaque ensemble immobilier à ériger.

3°) Servitude de passage pour l'accès à l'avenue de la Paix à titre d'issue de secours des usagers de l'ensemble immobilier portant actuellement la dénomination de "NEO GREEN" à ériger par la SNC KAUFMAN & BROAD PROMOTION 3, savoir :

... (Non concerné)

IV/ SERVITUDE DE PASSAGE DE RESEAUX

A/ Enoncé du principe

La SNC MARIGNAN RESIDENCES, REQUERANT de troisième part rappelle qu'il existera à l'achèvement de son programme immobilier un bassin de rétention des eaux pluviales dont l'évacuation ne pourra se faire que par le passage d'une canalisation à travers le terrain d'assiette de la future copropriété "NEO GREEN" à ériger par la SNC KAUFMAN & BROAD PROMOTION 3 à l'effet de se raccorder au réseau collectif de la Commune de VAUREAL.

Il est donc nécessaire de constituer à titre réel et perpétuel une servitude de passage de canalisation et d'écoulement des eaux pluviales grevant le terrain d'assiette de la future copropriété "NEO GREEN" à ériger par la SNC KAUFMAN & BROAD PROMOTION 3.

B - Constitution de servitudes :

La SNC KAUFMAN & BROAD PROMOTION 3, REQUERANT de seconde part, constitue par suite à titre réelle et perpétuel, savoir :

Sur les parcelles cadastrées :

- Section EV, numéro 747, lieudit Les Terres Noires, pour une contenance de cinq ares quinze centiares (00ha 05a 15ca).
- Section EV, numéro 763, lieudit Les Douze Arpents, pour une contenance de vingt neuf ares cinquante et un centiares (00ha 29a 51ca).

Lui appartenant, qui seront fonds servant.

Au profit des parcelles cadastrées :

- Section EV, numéro 764, lieudit Les Douze Arpents, pour une contenance de dix neuf ares quarante trois centiares (00ha 19a 43ca).
- Section EX, numéro 1470, lieudit 4 Mail Mendes France, pour une contenance de un are onze centiares (00ha 01a 11ca).

Appartenant à la SEMAVO, qui seront fonds dominant.

a) Une servitude réelle et perpétuelle de passage de canalisations et d'écoulement des eaux pluviales du futur ensemble immobilier à édifier par la SNC MARIGNAN RESIDENCES, dont la dénomination est actuellement "COEUR BOTANIA"

b) Et une servitude réelle et perpétuelle de passage et d'accès sur l'ensemble des parcelles sus-visées appartenant à la SNC KAUFMAN & BROAD PROMOTION 3, à tout personnel chargé d'assurer l'entretien et la pérennité du système privé interne d'évacuation des eaux pluviales du futur ensemble immobilier à édifier par la SNC MARIGNAN RESIDENCES, dont la dénomination est actuellement "COEUR BOTANIA" et à tout matériel nécessaire.

Ces servitudes sont figurées sur un plan dit "de servitudes n°1 - Sous-sol" établi le 14 novembre 2011 par le cabinet PICOT et MERLINI - Géomètre-expert à EAUBONNE - 13 avenue Voltaire, demeuré ci-joint et annexé aux présentes après mention, sous tiret de couleur rouge.

Ces servitudes entraînent :

- le droit et l'obligation pour le propriétaire du fonds dominant de maintenir dans le sous-sol du fonds servant, selon le tracé originellement prévu par le constructeur, tous les éléments pouvant traverser le terrain d'assiette grevé (canalisation, regards, ...).
- le droit de passage pour les personnes chargées de l'entretien et de la réparation desdits éléments (drain, canalisation, câble, regards, grilles avaloires, etc ...).
- le droit et l'obligation pour le propriétaire du fonds servant de maintenir dans le sol de celui-ci, les regards ou grilles avaloires équipant les canalisations destinées à écouler les eaux pluviales provenant

du fonds dominant .

- l'interdiction pour le propriétaire du fonds servant d'obstruer ou rendre inaccessible le ou les regards ou grilles avaloires situés sur son fonds.

Les frais d'entretien et de réparation desdites canalisations, regards, grilles avaloires.... seront à la charge du propriétaire du fonds dominant.

SERVITUDE DE SURPLOMB DE BALCON

... (Non concerné)

SERVITUDE DE TOUR D'ECHELLE

... (Non concerné)

2°) A titre de réciprocité la SNC KAUFMAN & BROAD PROMOTION 3, REQUERANT de seconde part constitue à titre de servitude réelle et perpétuelle, un droit d'échelle, savoir :

Sur les parcelles cadastrées :

- Section EV, numéro 747, lieudit Les Terres Noires, pour une contenance de cinq ares quinze centiares (00ha 05a 15ca).

- Section EV, numéro 763, lieudit Les Douze Arpents, pour une contenance de vingt neuf ares cinquante et un centiares (00ha 29a 51ca).

Lui appartenant, qui seront fonds servant.

Au profit des parcelles cadastrées :

- Section EV, numéro 764, lieudit Les Douze Arpents, pour une contenance de dix neuf ares quarante trois centiares (00ha 19a 43ca).

- Section EX, numéro 1470, lieudit 4 Mail Mendes France, pour une contenance de un are onze centiares (00ha 01a 11ca).

Appartenant à la SEMAVO, qui seront fonds dominant.

Cette servitude de tour d'échelle:

- Entraîne le droit de passer et de circuler ainsi que celui de déposer, sur l'ensemble de son assiette, durant les périodes où elle pourra être exercée, tous les matériels et matériaux nécessaires à l'entretien, la réparation et, éventuellement, la reconstruction de l'édifice en cause.

- Est limitée, quant à son étendue :

. à une bande de terrain située au sud d'une superficie d'environ 57 m², figurée sous hachurage de couleur rouge au plan établi le 14 novembre 2011 par le cabinet PICOT et MERLINI - Géomètre-expert à EAUBONNE - 13 avenue Voltaire, demeuré ci-joint et annexé aux présentes après mention, dit "de servitudes n°3 - Rez-de-Chaussée", contiguë et parallèle à la ligne séparative des deux fonds,

. et se limitant en longueur à la construction appartenant au fonds dominant.

- Ne pourra être exercé qu'une fois par an et le propriétaire du fonds dominant devra prévenir le propriétaire du fonds servant au moins quinze (15) jours à l'avance par lettre recommandée avec demande d'avis de réception de la date prévue pour le commencement des travaux qui ne pourront en aucun cas se prolonger plus de quinze (15) jours.

Les travaux pourront être effectués soit par le propriétaire du fonds dominant lui-même soit par l'entrepreneur de son choix.

En toute circonstance, il ne pourra laisser en stationnement sur l'assiette du tour d'échelle du matériel autre que des échelles et des échafauds fixes, roulants ou volants, dont il devra s'assurer des contraintes de charge et épreuves de force.

Enfin, l'emploi de matériel à moteur sera interdit avant huit (8) heures trente (30) minutes et après dix huit (18) heures ainsi que pendant toutes les périodes s'étendant du vendredi à dix huit (18) heures au lundi à huit (8) heures trente (30) minutes.

Lors de l'exercice de ce tour d'échelle, il appartiendra, si nécessaire, au propriétaire du fonds dominant de procéder, à ses seuls frais, à l'enlèvement de la partie de clôture existant entre la voie publique et le terrain formant le fonds servant, nécessaire à l'usage de celui-ci et à son exacte remise en place aussitôt l'exécution des travaux effectuée.

En outre, pendant toute la durée des travaux, il appartiendra également au propriétaire du fonds dominant de fermer chaque soir l'accès à ce tour d'échelle de telle sorte qu'il ne soit pas possible de pénétrer durant la nuit dans la propriété formant le fonds servant.

Les dégâts et dommages qui pourraient être occasionnés à la propriété formant le fonds servant lors de l'exercice effectif de cette servitude de tour d'échelle, notamment suite à une épreuve de force et/ou une contrainte de charge, devront toujours être réparés ou indemnisés par le propriétaire du fonds dominant.

2°) aux termes d'un acte contenant acte rectificatif de l'acte sus-visé en date du 15 novembre 2011, reçu par le notaire soussigné, le 6 mars 2012, ci-après littéralement relatées, savoir :

...
Au titre " II / SERVITUDES DE PASSAGE DE VEHICULES "

Au lieu de lire

...
 Les frais liés à l'utilisation, la réparation et l'entretien (porte basculante, aire de circulation, consommation électrique ...) de la zone d'exercice de 551 m² de la servitude figurée aux plans de sous-sol et d'entresol sus-visés et le cas échéant des équipements la concernant, seront répartis comme suit :

Parking « COEUR BOTANIA » - SNC MARIGNAN RESIDENCES : 519/1.000ème
Parking « Néo Green » SNC KAUFMAN & BROAD PROMOTION 3 : 481/1.000ème

Les frais liés à l'utilisation, la réparation et l'entretien (porte basculante, aire de circulation, consommation électrique ...) de la zone d'exercice de 274 m² de la servitude figurée aux plans de sous-sol et d'entresol sus-visés et le cas échéant des équipements la concernant, seront répartis comme suit :

Parking « COEUR BOTANIA » - SNC MARIGNAN RESIDENCES : 403/1.000ème
Parking « Néo Green » SNC KAUFMAN & BROAD PROMOTION 3 : 597/1.000ème

...

Il y a lieu de lire

...
 Les frais liés à l'utilisation, la réparation et l'entretien (porte basculante, aire de circulation, consommation électrique ...) de la zone d'exercice de 551 m² de la servitude figurée au plan de sous-sol sus-visés et le cas échéant des équipements la concernant, seront répartis comme suit :

Parking « COEUR BOTANIA » - SNC MARIGNAN RESIDENCES : 403/1.000ème
Parking « Néo Green » SNC KAUFMAN & BROAD PROMOTION 3 : 597/1.000ème

Les frais liés à l'utilisation, la réparation et l'entretien (porte basculante, aire de circulation, consommation électrique ...) de la zone d'exercice de 274 m² de la servitude figurée au plan de l'entresol sus-visés et le cas échéant des équipements la concernant, seront répartis comme suit :

Parking « COEUR BOTANIA » - SNC MARIGNAN RESIDENCES : 519/1.000ème
Parking « Néo Green » SNC KAUFMAN & BROAD PROMOTION 3 : 481/1.000ème

...

Aucune autre modification ou rectificatif n'est à apporter à l'acte du 15 novembre 2011, sus-visé.

3°) aux termes d'un acte de dépôt de pièces et constitution de servitudes du programme "COEUR BOTANIA", reçu par le notaire soussigné, ce jour, ci-après littéralement relatées, savoir :

...
II. CONSTITUTION DE SERVITUDES

Observation liminaire

Les droits de propriété de chaque REQUERANT sur les parcelles ci-après désignées sont rappelées au point "B - EFFET RELATIF" de l'exposé qui précède.

I/ PETITION DE PRINCIPE DE CONSTITUTION DE SERVITUDES

Le REQUERANT rappelle que tant l'ensemble immobilier dénommé "COEUR BOTANIA", qui sera composé des deux ensembles dénommés "COEUR BOTANIA EN VOLUMES" et "COEUR BOTANIA -

LOGEMENT FRANCILIEN", que les parcelles destinées à la réalisation d'emplacements de stationnements par ses soins bénéficieront et/ou seront grevées de l'ensemble des servitudes réciproques nécessaires à la construction, l'édification et le fonctionnement du groupe, qu'il constitue d'ores et déjà par destination du père de famille, et sans que cette énumération soit limitative, surplomb, appui, accrochage, passage de canalisation, etc., et dans les conditions ci-après précisées.

II / SERVITUDES DE PASSAGE PIETONS

A/ Enoncé du principe

Les **SNC MARGNAN RESIDENCES**, rappelle que la conception du programme immobilier à ériger par ses soins a été voulue selon une configuration dont les accès des futures constructions dépendant de l'ensemble "**COEUR BOTANIA EN VOLUMES**" - volume UN (1) en copropriété et volumes commerces - se feront au sud par un passage sur les parcelles cadastrées sections EV 753 et 765 et EX 1471, sus-visées dont le **REQUERANT** est aussi propriétaire, lesquelles sont destinées après achèvement à devenir un espace devant accueillir des emplacements de stationnement, la voirie les desservant et les trottoirs permettant la circulation et la sécurité piétonnière.

B - Constitution de servitudes :

Le **REQUERANT** constitue par destination du père de famille, à titre de servitude réelle et perpétuelle,

Une servitude de passage de piétons et de véhicules pour l'accès à la rue Gavroche des usagers et/ou propriétaires/copropriétaires de l'ensemble dénommé "**COEUR BOTANIA EN VOLUMES**"

Sur les parcelles cadastrées :

Préfixe	Section	N°	Lieudit	Surface
	EV	753	Les Douze Arpents	00 ha 03 a 47 ca
	EV	765	Les Douze Arpents	00 ha 10 a 75 ca
	EX	1471	4 Mail Mendes France	00 ha 00 a 03 ca

Lui appartenant, qui seront fonds servant.

Au profit des parcelles cadastrées :

Préfixe	Section	N°	Lieudit	Surface
	EV	764	Les Douze Arpents	00 ha 19 a 43 ca
	EX	1470	4 Mail Mendes France	00 ha 01 a 11 ca

Lui appartenant, qui seront fonds dominant.

Cette servitude entraîne :

- un droit de passage piéton et de véhicules en tous temps et heures. Ce droit de passage profitera aux propriétaires successifs du fonds dominant, à leur famille, ayants-droit et préposés, pour leurs besoins personnels et le cas échéant pour le besoin de leurs activités.

Ce droit de passage s'exercera exclusivement sur l'ensemble des voiries et espaces existants et délimités par le plan ci-annexé aux présentes après mention, établi par le Cabinet **PICOT et MERLINI**, géomètre-expert à **EAUBONNE (95600)** - 13 avenue Voltaire, le 13 février 2012 et demeuré figuré sous couleur bleue audit plan pour une surface d'emprise approximative de 1.139 m².

A l'exception des emplacements prévus à cet effet, les voies et espaces ci-dessus définis devront être libres à toute heure du jour et de la nuit et ne devront jamais être encombrées, tel le remisage ou le dépôt d'encombrants qui est interdit en dehors de jours de ramassage prévus à cet effet.

Aucun véhicule ne devra y stationner en dehors des emplacements sus-indiqués.

De même aucun propriétaire du fonds servant et/ou fonds dominant ainsi que ses ayants-droits ou cause ne pourra procéder à des opérations de vidange et/ou de réparation de quelque sorte que ce soit de tout véhicule quels qu'ils soient sur les voies et passages objets des présentes servitudes.

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

Cette obligation, se transmettra à tous les propriétaires successifs des unités d'habitations qui dépendront de chaque ensemble immobilier à ériger.

III / SERVITUDE DE SURPLOMB DE BALCONS

A/ Enoncé du principe

Le **REQUERANT** rappelle que pour des raisons techniques le volume UN (1) de l'ensemble "COEUR BOTANIA EN VOLUMES" qu'il érige, présentera des débords de balcons, surplombant les espaces qui seront aménagés au sud, consistant notamment en les voiries, trottoirs et emplacements de stationnement.

B - Constitution de servitudes :

En conséquence le **REQUERANT** constitue par destination du père de famille à titre réelle et perpétuel une servitude de surplomb de balcons, savoir :

Sur les parcelles cadastrées :

Préfixe	Section	N°	Lieudit	Surface
	EV	753	Les Douze Arpents	00 ha 03 a 47 ca
	EV	765	Les Douze Arpents	00 ha 10 a 75 ca
	EX	1471	4 Mail Mendes France	00 ha 00 a 03 ca

Lui appartenant, qui seront fonds servant.

Au profit du volume UN (1), de l'ensemble "COEUR BOTANIA EN VOLUMES", ayant pour assiette cadastrale les parcelles cadastrées :

Préfixe	Section	N°	Lieudit	Surface
	EV	764	Les Douze Arpents	00 ha 19 a 43 ca
	EX	1470	4 Mail Mendes France	00 ha 01 a 11 ca

Lui appartenant, qui sera fonds dominant.

Cette servitude entraîne :

- le droit et l'obligation pour le propriétaire du fonds dominant au titre de cette servitude jus projiciendi de maintenir ces balcons et toutes les installations concernées en débord et saillie sur le fonds servant, selon le tracé originellement prévu par le constructeur.
- le droit de passage pour les personnes chargées de l'entretien et de la réparation desdits éléments.

Les frais d'entretien et de réparation desdites éléments seront à la charge du propriétaire du fonds dominant.

Cette servitude est figurée sous hachurage tiré de couleur rouge au plan établi le 13 février 2012 par le cabinet PICOT et MERLINI - Géomètre-expert à EAUBONNE - 13 avenue Voltaire, demeuré ci-joint et annexé aux présentes après mention, pour une superficie d'environ 48 m².

IV/ SERVITUDE DE PASSAGE DE RESEAUX

A/ Enoncé du principe

La SNC MARIGNAN RESIDENCES, **REQUERANT** aux présentes, rappelle qu'il existera à l'achèvement de son programme immobilier "COEUR BOTANIA" divers réseaux et gaines permettant la ventilation et l'extraction d'air des sous-sols tant du volume UN (1) de son ensemble dénommé "COEUR BOTANIA EN VOLUMES" que de son ensemble dénommé "COEUR BOTANIA - LOGEMENT FRANCILIEN", lesquelles seront assurées par un passage en sous-sol desdites gaines ainsi que par des sorties en partie haute et/ou basse sur la partie végétalisée des deux futurs ensembles susnommés, protégées par des grilles avaloires et/ou des regards ci-après indiqués.

Par suite, ces sorties hautes et/ou basses seront accessibles seulement par lesdites parties végétalisées, selon l'implantation résultant du plan de servitudes établi le 13 février 2012 par le Cabinet PICOT et MERLINI, sus-visé et ci-annexé aux présentes.

Afin d'assurer le bon fonctionnement de ces systèmes de ventilation et d'extraction d'air des sous-sols du volume UN (1) de l'ensemble "COEUR BOTANIA EN VOLUMES" et de l'ensemble "COEUR BOTANIA - LOGEMENT FRANCILIEN", il est donc nécessaire de constituer à titre réel et perpétuel une servitude de passage de réseaux et gaines grevant le volume UN (1) de l'ensemble dénommé "COEUR BOTANIA EN VOLUMES" et à titre de réciprocité de grever le terrain d'assiette de l'ensemble "COEUR BOTANIA

- LOGEMENT FRANCILIEN" de la même servitude, tous deux à ériger par la SNC MARIGNAN RESIDENCES.

B - Constitution de servitudes :

1°) Servitude de passage de réseaux/gaines au profit de l'ensemble "COEUR BOTANIA - LOGEMENT FRANCILIEN"

En conséquence de ce qui précède, le REQUERANT constitue par destination du père de famille à titre réelle et perpétuel une servitude de passage de réseaux/gaines de ventilation des parkings de l'ensemble dénommé "COEUR BOTANIA - LOGEMENT FRANCILIEN"

Sur le volume UN (1), de l'ensemble "COEUR BOTANIA EN VOLUMES", ayant pour assiette cadastrale les parcelles cadastrées :

Préfixe	Section	N°	Lieudit	Surface
	EV	764	Les Douze Arpents	00 ha 19 a 43 ca
	EX	1470	4 Mail Mendes France	00 ha 01 a 11 ca

Lui appartenant, qui sera fonds servant.

Au profit de l'ensemble dénommé "COEUR BOTANIA - LOGEMENT FRANCILIEN" ayant pour assiette cadastrale les parcelles cadastrées :

Préfixe	Section	N°	Lieudit	Surface
	EV	762	Les Douze Arpents	00 ha 16 a 59 ca
	EX	1469	4 Mail Mendes France	00 ha 00 a 10 ca

Lui appartenant, qui sera fonds dominant.

Cette servitude est figurée sous hachurage de couleur rose au plan établi le 13 février 2012 par le cabinet PICOT et MERLINI - Géomètre-expert à EAUBONNE - 13 avenue Voltaire, demeuré ci-joint et annexé aux présentes après mention, pour une superficie d'environ 9 m².

Les frais d'entretien et de réparation desdits éléments et de l'exercice de cette servitude seront répartie comme suit :

- "COEUR BOTANIA - LOGEMENT FRANCILIEN" (sous-sol et entresol) : 353/1.000ème
- "COEUR BOTANIA - VOLUME 1" (sous-sol et entresol) : 647/1.000ème

2°) Servitude de passage de réseaux/gaines au profit du volume UN (1) de l'ensemble "COEUR BOTANIA EN VOLUMES"

A titre de réciprocité, le REQUERANT constitue par destination du père de famille à titre réelle et perpétuel une servitude de passage de réseaux/gaines de ventilation des parkings au profit du volume UN (1) de l'ensemble "COEUR BOTANIA EN VOLUMES"

Ayant pour assiette cadastrale les parcelles cadastrées :

Préfixe	Section	N°	Lieudit	Surface
	EV	764	Les Douze Arpents	00 ha 19 a 43 ca
	EX	1470	4 Mail Mendes France	00 ha 01 a 11 ca

Lui appartenant, qui sera fonds dominant.

Contre l'ensemble dénommé "COEUR BOTANIA - LOGEMENT FRANCILIEN" ayant pour assiette cadastrale les parcelles cadastrées :

Préfixe	Section	N°	Lieudit	Surface
	EV	762	Les Douze Arpents	00 ha 16 a 59 ca
	EX	1469	4 Mail Mendes France	00 ha 00 a 10 ca

Lui appartenant, qui sera fonds servant.

Cette servitude est figurée sous hachurage de couleur rose au plan établi le 13 février 2012 par le

cabinet PICOT et MERLINI - Géomètre-expert à EAUBONNE - 13 avenue Voltaire, demeuré ci-joint et annexé aux présentes après mention, pour une superficie d'environ 1 m².

Les frais d'entretien et de réparation desdits éléments et de l'exercice de cette servitude seront répartie comme suit :

- "COEUR BOTANIA - LOGEMENT FRANCILIEN" (entresol) : 333/1.000ème
- "COEUR BOTANIA - VOLUME 1" (entresol) : 667/1.000ème

Ces servitudes entraînent :

- le droit et l'obligation pour le propriétaire du fonds dominant de maintenir dans le sous-sol du fonds servant, selon le tracé originellement prévu par le constructeur, tous les éléments pouvant traverser le terrain d'assiette grevé (canalisation, regards, ...).
- le droit de passage pour les personnes chargées de l'entretien et de la réparation desdits éléments (drain, canalisation, câble, regards, grilles avaloires, etc ...).
- le droit et l'obligation pour le propriétaire du fonds servant de maintenir dans le sol de celui-ci, les gaines, regards et/ou grilles avaloires équipant les extracteurs d'air des sous-sols provenant du fonds dominant.
- l'interdiction pour le propriétaire du fonds servant d'obstruer ou rendre inaccessible le ou les regards ou grilles avaloires situés sur son fonds.

Les dégâts et dommages qui pourraient être occasionnés à la propriété formant le fonds servant lors de l'exercice effectif de chacune de ces servitudes, devront toujours être réparés ou indemnisés par le propriétaire du fonds dominant...."

4°) aux termes d'un acte reçu par le notaire soussigné, ce jour contenant Etat Descriptif de Division Volumétrique, ci-après littéralement relatées, savoir :

"...

SERVITUDES GENERALES ET PARTICULIERES

Enoncé de principe

En raison de la superposition et de l'imbrication des différents ouvrages composant l'ensemble immobilier et afin d'en permettre une utilisation rationnelle, les différents propriétaires de ces ouvrages devront souffrir et respecter les servitudes et charges ci-après.

Au regard des obligations réelles qui découleront de ces servitudes, chacun des volumes de l'ensemble immobilier sera considéré à l'égard des autres comme fonds servant et fonds dominant et réciproquement. Par le seul fait de l'acquisition de ces volumes, leurs propriétaires seront réputés accepter et consentir les servitudes en cause sans indemnité quelconque.

Il est en outre rappelé pour bon ordre que tant les fonds servant que dominant ci-après visés appartiennent au REQUERANT ainsi qu'il résulte de l'EFFET RELATIF sus-relaté en première partie des présentes.

A - Servitudes générales

1) Servitudes d'appui, d'accrochages, de surplomb, de vues et de prospect.

Les ouvrages qui supportent de quelque manière que ce soit d'autres ouvrages appartenant à d'autres propriétaires sont grevés de toutes les servitudes d'appui, d'accrochage, ainsi éventuellement que de toutes servitudes de vues, de prospect et de surplomb rendues nécessaires par la structure même des bâtiments et/ou à leur utilisation normale.

Tous les volumes sont tenus de supporter ou de laisser passer s'il y a lieu, toutes structures d'appui et de soutènement nécessaires à la construction et à la stabilité de l'ensemble immobilier.

Chaque volume aura la propriété exclusive et particulière de tout ce qui sera situé à l'intérieur et notamment de tous les murs, dalles, éléments de gros œuvre ou structure porteuse quelconque compris dans ce volume, même si cet élément présente une utilité quelconque à l'égard d'un autre volume en vertu notamment du paragraphe précédent. (sauf stipulation contraire des présentes).

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

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

Cependant, lorsqu'une dalle constituant le plafond d'un volume appartient au volume du dessus, ou lorsqu'un mur séparatif entre deux volumes appartient à un de ces volumes, le volume propriétaire de

cette dalle ou de ce mur sera grevé d'une servitude d'accrochage au profit de l'autre volume, pour y fixer, encasturer tous les éléments d'équipement nécessaires à la desserte de ce volume tels que gaines, canalisations, faux plafonds, éléments de décoration, cette énonciation étant indicative et non limitative.

L'usage de cette servitude ne devra en aucune manière porter atteinte à la solidité de la dalle ou du mur séparatif, ni entraîner aucune détérioration.

Le bénéficiaire de cette servitude devra supporter les frais d'entretien et éventuellement de remise en état des équipements ainsi installés.

Enfin, d'une manière générale et conformément aux notes techniques des bureaux d'études techniques, les charges maximales pour lesquelles les structures porteuses ont été réalisées devront être constamment respectées lors de la construction ou toute modification des ouvrages compris dans chaque volume.

2) Canalisations, gaines et réseaux divers.

Les différents volumes sont grevés de servitudes réciproques pour le passage, l'entretien, la réfection et le remplacement de toutes canalisations, gaines (câbles, colonnes, coffrets de comptages), qu'ils soient publics ou privés, nécessaires à l'alimentation et l'évacuation technique de toutes les parties de l'ensemble immobilier.

Ces servitudes devront être exercées de manière à gêner le moins possible l'utilisation et l'usage normal des volumes grevés.

Dans la mesure où ils ne demeureront pas la propriété de la puissance publique ou de la société concessionnaire, à partir des canalisations générales, les canalisations, gaines et réseaux affectés à l'usage d'un ou plusieurs volumes seront la propriété de chacun des volumes desservis dans la partie de leur parcours comprise entre le branchement au raccordement précédent jusqu'à leur propre branchement ou raccordement.

Dans la même logique, lorsque ces canalisations, gaines et réseaux sont, sur une partie de leur parcours, d'usage collectif à deux ou plusieurs volumes, sans intéresser tous les autres volumes, leur remplacement et entretien sera exécuté par les propriétaires concernés à frais partagés selon la grille de répartition demeurée ci-jointe et annexée aux présentes après mention.

De la même façon, les volumes supérieurs devront supporter, en toiture, l'installation et l'entretien de tous dispositifs de réception du son et de l'image desservant les autres volumes.

3) Servitudes d'accès

Il est institué une servitude générale et réciproque de passage entre les volumes pour accès direct aux équipements ou aménagement de chaque propriétaire de volume et pour circulation vers les issues de secours.

4) Servitude d'écoulement des eaux et d'étanchéité

Chaque volume supérieur bénéficiera à l'encontre du ou des volumes inférieurs de toute servitude d'écoulement des eaux de pluie et de nettoyage.

Les éventuels équipements nécessaires (notamment tuyauteries, caniveaux, canalisations) à l'exercice de cette servitude sur le plan vertical seront entretenus et remplacés par le propriétaire du volume supérieur qui à cet effet profitera de toutes servitudes nécessaires sur le ou les volumes inférieurs.

5) Servitude de ventilation et d'aération

Les prises et rejets d'air se feront conformément à la législation applicable et chaque volume sera tenu de supporter les servitudes pouvant en résulter, notamment tous droits d'accès et de passage à toute personne intervenant sur ces installations pour leur entretien, leur remplacement et/ou leur réparation.

B - Servitudes particulières

1) Servitudes d'accès, de passage de ventilation et d'utilisation de locaux

a) Servitudes de passage de soffite

Il sera institué une servitude de passage de soffite pour la ventilation haute du volume 3 contre les volumes 1 et 2 – $S=23m^2$ (hachures tiretées bleues sur le plan n°3 – niveau 0).

Il sera institué une servitude de passage de soffite pour la ventilation haute du volume 5 contre le volume 2 – $S=3m^2$ (croix violettes sur le plan n°3 – niveau 0).

Il sera institué une servitude de passage de soffite pour la ventilation haute du volume 7 contre le volume 2 – $S=11m^2$ (croisillons tiretées violettes sur le plan n°3 – niveau 0).

Les frais dus pour l'entretien de ces trois servitudes seront à la charge exclusive du fonds dominant.

b) Servitude d'utilisation de passage de ventilation

Il sera institué une servitude d'utilisation de passage de ventilation contre le volume 1 au profit des volumes 2,3,5,7,9 et 10 – ronds oranges sur le plan n°4.

c) Servitude d'utilisation de local

Il sera institué une servitude d'utilisation du local technique EDF et FT, situé à l'entresol, pour la pose des compteurs et des branchements EDF et France Télécom) contre le volume 1 au profit des volumes 2,3,5,7,9 et 10 – S=8m² (croisillons verts sur le plan n°2-entresol).

2) Servitudes de passage piétons

Il sera institué une servitude de passage piétons pour l'accès au local technique EDF et FT, situé à l'entresol, contre le volume 1 au profit des volumes 2,3,5,7,9 et 10.

Cette servitude s'entendant d'un accès par le Hall 4, donnant sur le rond-point de la Croix-Lieu s'exercera par un passage et l'usage de l'escalier "P2" et/ou l'ascenseur "A4". S=154m² et S=38m² (hachures triples vertes sur le plan n°2-entresol- et le plan n°3-niveau 0).

Les frais dus pour l'entretien de ces deux servitudes seront répartis comme suit :

- Volume 1 : 60/56
- Volume 2 : 1/66
- Volume 3 : 1/66
- Volume 5 : 1/66
- Volume 7 : 1/66
- Volume 9 : 1/66
- Volume 10 : 1/66

Nota important :

Les servitudes particulières supportées par la propriété d'origine, s'ils en existent, seront supportées par les volumes présentement créés en fonction de l'intérêt de chacun en ce qui le concerne.

L'ensemble des servitudes ci-dessus constituées s'imposeront en outre aussi bien aux propriétaires des volumes concernés, qu'aux propriétaires de lots de copropriété situés le cas échéant dans l'emprise de ces volumes, ainsi qu'à tous propriétaires successifs, leur famille et/ou ayants-droit et préposés.

Pour la perception du salaire de Monsieur le Conservateur des Hypothèques, chacune des servitudes constituées ci-dessus est évaluée à la somme de CENT CINQUANTE EUROS (150,00 EUR).

...

CECI EXPOSÉ, il est passé à l'acte objet des présentes :

**ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION ET REGLEMENT DE
COPROPRIETE
D'UN ENSEMBLE IMMOBILIER SIS A VAUREAL (Val d'Oise)
ZAC DE VAUREAL
dénommé
« COEUR BOTANIA - VOLUME 1 »**

PREAMBULE

I. Le présent règlement de copropriété est établi conformément aux dispositions de la Loi n° 65-557 du 10 Juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, du décret n° 67-223 du 17 Mars 1967 et des textes subséquents. Il a notamment pour but :

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

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

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

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

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

Le présent règlement de copropriété et ses modifications, le cas échéant, constitueront la loi commune à laquelle tous devront se conformer.

III. Le plan du présent acte est le suivant :

- première partie : désignation et division de l'ensemble immobilier ;
- deuxième partie : droits et obligations des copropriétaires ;
- troisième partie : administration de l'immeuble ;
- quatrième partie : améliorations, additions, surélévations, assurances, litiges ;
- cinquième partie : domicile, formalités.

Etant précisé, pour la clarté des présentes, que le terme « IMMEUBLE » et le terme « ENSEMBLE IMMOBILIER » sont employés indifféremment.

PREMIERE PARTIE

DESIGNATION ET DIVISION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

CHAPITRE I - DESIGNATION GENERALE

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

DESIGNATION

Les présentes s'appliquent au **VOLUME UN** (1) de l'ensemble immobilier à édifier sur un terrain situé à **VAUREAL (VAL-D'OISE)** 95490 Avenue Gavroche et Rue de la Paix, ZAC de VAUREAL "La Croix Lieu"

Cadastré :

Préfixe	Section	N°	Lieudit	Surface
	EV	764	Les Douze Arpents	00 ha 19 a 43 ca
	EX	1470	4 Mail Mendes France	00 ha 01 a 11 ca

Total surface : 00 ha 20 a 54 ca

PROPRIETAIRE

Le requérant en est propriétaire au moyen de l'acquisition ci-après énoncée

sous le titre « origine de propriété ».

DESCRIPTION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

L'ensemble immobilier comprendra après achèvement trois bâtiments dits " Bâtiment A1 " et "Bâtiment A4" à usage d'habitation édifié sur un sous-sol et un entresol à usage de parking, dit "Bâtiment P".

L'immeuble, constituant le volume UN (1) objet des présentes sera constitué à son achèvement de 158 lots répartis, savoir :

- Bâtiment A1 (R+4) : 33 appartements (lots n°1 à 33)
- Bâtiment A4 (R+5) : 27 appartements (lots n°101 à 127)
- Bâtiment P :
 - Entresol : 49 emplacements de parking dont 5 doubles (lots n°201 à 249)
 - Sous-Sol : 49 emplacements de parking dont 5 doubles (lots n°250 à 298)

Dont la typologie sera :

BATIMENT A1

- Rez-de-chaussée : Hall A1, boîtes aux lettres, dégagement, ascenseur A1, escalier A1, escalier P1 d'accès au sous-sol, gaines techniques.
- 1^{er} étage : Ascenseur A1, escalier A1, dégagement, couloir de desserte des appartements, gaines techniques.
- . 9 appartements (4 x 2p, 5 x 3p)
- 2^{ème} étage : Ascenseur A1, escalier A1, couloir de desserte des appartements, gaines techniques.
- . 9 appartements (4 x 2p, 5 x 3p)
- 3^{ème} étage : Ascenseur A1, escalier A1, couloir de desserte des appartements, gaines techniques.
- . 9 appartements (4 x 2p, 5 x 3p)
- 4^{ème} étage : Ascenseur A1, escalier A1, couloir de desserte des appartements, gaines techniques.
- . 6 appartements (2 x 2p, 4 x 4p)

BATIMENT A4

- Rez-de-chaussée : Hall A4, boîtes aux lettres, dégagement, ascenseur A4, escalier A4, escalier P2 d'accès au sous-sol, gaines techniques.
- 1^{er} étage : Ascenseur A4, escalier A4, couloir de desserte des appartements, gaines techniques, droits de jouissance des appartements du 1^{er} étage.
- . 6 appartements (2 x 2p, 3 x 3p, 1 x 4p)
- 2^{ème} étage : Ascenseur A4, escalier A4, couloir de desserte des appartements, gaines techniques.

3^{ème} étage :

. 6 appartements (2 x 2p, 3 x 3p, 1 x 4p)

Ascenseur A4, escalier A4, couloir de desserte des appartements, gaines techniques.

4^{ème} étage :

. 6 appartements (2 x 2p, 3x 3p, 1 x 4p)

Ascenseur A4, escalier A4, couloir de desserte des appartements, gaines techniques.

5^{ème} étage :

. 6 appartements (2 x 2p, 1 x 3p, 1 x 4p duplex, 2 x 5Pp duplex)

Ascenseur A4, escalier A4, couloir de desserte des appartements, gaines techniques.

. 3 appartements (2 x studio, 1 x 2p)

. Niveaux hauts des appartements 4p duplex et 5p duplex du 4^{ème} étage

BATIMENT P (parking)Entresol

Aire de circulation, ventilations hautes et basses, 2 locaux techniques, 2 locaux vélos.

. 49 emplacements de parking dont 5 doubles

Cage A1 :

Ascenseur A1, dégagement, escalier P1, sas.

Cage A4 :

Ascenseur A4, dégagement, sas, escalier P2, local technique.

Sous-sol

Aire de circulation, ventilations hautes et basses, local vélos, local chaufferie, local technique, bassin de rétention.

. 49 emplacements de parking dont 5 doubles

Cage A1 :

Ascenseur A1, dégagement, sas, escalier P1.

Cage A4 :

Ascenseur A4, dégagement, sas, escalier P2, Local technique.

EXTERIEURS

Espaces verts communs, ventilations hautes et basses,

VOLUME UN (1)

IL EST CONSTITUE par le volume immobilier de forme irrégulière composé de différentes fractions communiquant entre elles, comprenant :

1/a

Une fraction sans limitation en profondeur et en hauteur.
Sommets : 6,67,79,11,64,65,96 à 84,68,17,8 à 6.

[ielle que cette fraction figure

- [sous teinte rose aux plans 1 à 4]*
- Superficie : 677 m²*
- 1/b Une fraction sans limitation en profondeur et en hauteur.
Sommets : 32 à 34, 100, 32.
- [telle que cette fraction figure
[sous teinte rose aux plans 1 à 3]*
- Superficie : 1 m²*
- 1/c Une fraction sans limitation en profondeur et en hauteur.
Sommets : 20 à 25, 27 à 29, 99, 97, 98, 61, 62, 20.
- [telle que cette fraction figure
[sous teinte rose aux plans 1 à 3]*
- Superficie : 71 m²*
- 1/d Une fraction sans limitation en profondeur et en hauteur.
Sommets : 109 à 116, 109.
- [telle que cette fraction figure
[sous teinte rose aux plans 1 à 4]*
- Superficie : 5 m²*
- 1/e Une fraction sans limitation en profondeur et en hauteur (ventilation parkings).
Sommets : 80, 83 à 80.
- [telle que cette fraction figure
[sous teinte rose aux plans 1 à 3]*
- Superficie : 3 m²*
- 1/f Une fraction sans limitation en profondeur et en hauteur.
Sommets : 47, 48, 51 à 53, 72, 74, 73, 54, 47.
- [telle que cette fraction figure
[sous teinte rose aux plans 1 à 3]*
- Superficie : 7 m²*
- 1/g Une fraction sans limitation en profondeur et en hauteur.
Sommets : 36 à 43, 106, 75, 78, 77, 108, 107, 36.
- [telle que cette fraction figure
[sous teinte rose aux plans 1 à 3]*
- Superficie : 59 m²*
- 1/h Une fraction sans limitation en profondeur et limitée en hauteur au niveau NGF 97.12 (axe de la dalle).
Sommets : 6 à 8, 17, 68, 34, 33, 32, 100, 70, 29 à 27, 25 à 19, 66, 67, 6.
- [telle que cette fraction figure
[sous teinte rose aux plans 1 et 4]*
- Superficie : 230 m²*
- 1/i Une fraction sans limitation en profondeur et limitée en hauteur au niveau NGF 96.92 (axe de la dalle).
Sommets : 11, 79, 66, 19, 62, 61, 98, 97, 99, 58, 105 à 103, 45 à 35, 65, 64, 11 - (109 à 116, 109) - (47, 48, 51 à 53, 72, 74, 73, 54, 47).

*[telle que cette fraction figure
[sous teinte rose aux plans 1, 4 et 5]*

Superficie : 999 m²

- 1/j Une fraction sans limitation en profondeur et limitée en hauteur au niveau NGF 96.92 (axe de la dalle).
Sommets : 75 à 78,75.

*[telle que cette fraction figure
[sous teinte rose au plan 1.]*

Superficie : 2 m²

- 1/k Une fraction limitée en profondeur au niveau NGF 100.76 (axe de la dalle) et sans limitation en hauteur.
Sommets : 10 à 13,10.

*[telle que cette fraction figure
[sous teinte rose au plan 3.]*

Superficie : 4 m²

- 1/l Une fraction limitée en profondeur au niveau NGF 100.76 (axe de la dalle) et sans limitation en hauteur.
Sommets : 4 à 9,4.

*[telle que cette fraction figure
[sous teinte rose au plan 3.]*

Superficie : 3 m²

- 1/m Une fraction limitée en profondeur au niveau NGF 100.76 (axe de la dalle) et sans limitation en hauteur.
Sommets : 14 à 16,68,14.

*[telle que cette fraction figure
[sous teinte rose aux plans 3 et 4.]*

Superficie : 9m²

- 1/n Une fraction limitée en profondeur au niveau NGF 100.76 (axe de la dalle) et sans limitation en hauteur.
Sommets : 30, 69, 71, 70, 30.

*[telle que cette fraction figure
[sous teinte rose aux plans 3 et 4.]*

Superficie : 7m²

- 1/o Une fraction limitée en profondeur au niveau NGF 100.77 (axe de la dalle) et sans limitation en hauteur.
Sommets : 1,65,64,10,13,63,18,4,9,17,16 à 14,34 à 32,100,71,69,30 à 27, 25 à 20,62,61,98,97,99,58,105 à 103,45 à 35,2,3,1 – (109 à 116,109) – (47,48, 51 à 54,47).

*[telle que cette fraction figure
[sous teinte rose aux plans 3 à 5.]*

Superficie : 1203m²

Ce volume correspond à des :

Bâtiment à usage d'habitations et parkings à réaliser

BENEFICIE

.des servitudes générales ci-après établies et notamment des servitudes d'appui, d'accrochage, de surplomb (tels débords de maçonnerie, toiture, ...) de passage

de réseaux, gaines et canalisations diverses, d'accès, de tour d'échelle ou encore de vues et de prospects, telles que définies ci-après au paragraphe « SERVITUDES »

EST GREVE

- . des mêmes servitudes générales ci-dessus rappelées et ci-après établies.
- . d'une servitude de passage de ventilation, et de la servitude d'accès y attachée, au profit des volumes 2, 3, 5, 7, 9 et 10 telles que définies ci-après au paragraphe « SERVITUDES ».
- . d'une servitude d'utilisation du local EDF et France Télécom situé à l'entresol, et d'une servitude d'accès y attachée, pour la pose et le relevé du/des compteur(s) qui y sera/seront installé(s) au profit des volumes 2, 3, 5, 7, 9 et 10 telles que définies ci-après au paragraphe « SERVITUDES ».
- . de servitudes de passage piétons et d'utilisation de l'ascenseur "A4" au profit des volumes 2, 3, 5, 7, 9 et 10 telles que définies ci-après au paragraphe « SERVITUDES ».
- . de servitude de passage de soffite pour la ventilation haute du volume 3 au profit dudit volume 3, telle que définie ci-après au paragraphe « SERVITUDES ».

Sont demeurés ci-joints et annexés aux présentes après mention sept plans établis par le Cabinet PICOT et MERLINI Géomètre Expert à EAUBONNE (95600) – 13 avenue Voltaire, les 2 (plans 1, 3 et 4) et 13 (plans 2, 5 et 6) février 2012, savoir:

6 plans numérotés de 1 à 6 :

- Plan n° 1 : plan d'ensemble
- Plan n° 2 : plan du RDC des bâtiments A1 et A4.
- Plan n° 3 : plan des 1^{er} au 4^{èmes} étages du bâtiment A1.
- Plan n° 4 : plan des 1^{er} au 5^{èmes} étages du bâtiment A4.
- Plan n° 5 : plan de l'entresol du bâtiment P.
- Plan n° 6 : plan du sous-sol du bâtiment P.

La concordance entre les numéros de lots de copropriété et les numéros de lots commerciaux a été établie par le cabinet PICOT et MERLINI susnommé aux termes du tableau récapitulatif des charges spéciales ci-annexé aux présentes après mention.

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

Dans le présent état descriptif et de division, chaque local privatif forme un lot distinct affecté d'un numéro propre. La numérotation, l'emplacement, la nature, la description, ainsi que les tantièmes des parties communes affectées à chaque lot font l'objet d'un tableau synoptique et récapitulatif.

L'ensemble immobilier ci-dessus désigné sera divisé en 158 lots numérotés ainsi qu'il est dit ci-dessus, qui appartiendront exclusivement et privativement à chaque propriétaire, suivant le tableau de division ci-après, qui comportera la désignation détaillée de chaque lot ainsi que le droit de copropriété de chaque propriétaire dans les parties communes générales.

LOT BAT ESC ETAGE

DESCRIPTIF

LOT	BAT	ESC	ETAGE	DESCRIPTIF
1	A1	A1	1er étage	<p>Un appartement n°111 de deux pièces principales comprenant : Entrée, séjour/cuisine, une chambre, salle de bains avec w.c, balcon.</p> <p><i>QUATRE-VINGT QUINZE DIX - MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci..... 95 / 10 000</p>
2	A1	A1	1er étage	<p>Un appartement n°112 de trois pièces principales comprenant : Entrée, séjour/cuisine, dégagement, deux chambres dont une avec placard, salle de bains, w.c, terrasse et loggia.</p> <p><i>CENT CINQUANTE QUATRE DIX - MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci..... 154 / 10 000</p>
3	A1	A1	1er étage	<p>Un appartement n°113 de trois pièces principales comprenant : Entrée avec placard, séjour/cuisine, dégagement, deux chambres dont une avec placard, salle de bains, w.c, balcon.</p> <p><i>CENT CINQUANTE DEUX DIX - MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci..... 152 / 10 000</p>
4	A1	A1	1er étage	<p>Un appartement n°114 de trois pièces principales comprenant : Entrée avec placard, séjour/cuisine, dégagement, deux chambres dont une avec placard, salle de bains, w.c, balcon.</p> <p><i>CENT CINQUANTE SIX DIX - MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci..... 156 / 10 000</p>
5	A1	A1	1er étage	<p>Un appartement n°115 de trois pièces principales comprenant : Entrée avec placard, séjour/cuisine, dégagement, deux chambres dont une avec</p>

LOT BAT ESC ETAGE

DESCRIPTIF

placard, salle de bains, w.c, balcon.

CENT CINQUANTE TROIS DIX - MILLIEMES
des parties communes générales,
ci..... 153 /
10 000

6 A1 A1 1er étage Un appartement n°116 de trois pièces principales comprenant :
Entrée, séjour/cuisine, dégagement, deux chambres dont une avec placard, salle de bains, w.c, deux terrasses.

CENT SOIXANTE TROIS DIX - MILLIEMES
des parties communes générales,
ci..... 163 /
10 000

7 A1 A1 1er étage Un appartement n°117 de deux pièces principales comprenant :
Entrée avec placard, séjour/cuisine, une chambre, salle d'eau avec w.c, balcon.

QUATRE-VINGT SEIZE DIX - MILLIEMES
des parties communes générales,
ci..... 96 /
10 000

8 A1 A1 1er étage Un appartement n°118 de deux pièces principales comprenant :
Entrée avec placard, séjour/cuisine, une chambre, salle d'eau avec w.c, balcon.

QUATRE-VINGT SEIZE DIX - MILLIEMES
des parties communes générales,
ci..... 96 /
10 000

9 A1 A1 1er étage Un appartement n°119 de deux pièces principales comprenant :
Entrée, séjour/cuisine, une chambre avec salle d'eau avec w.c, terrasse et loggia.

CENT DIX - MILLIEMES
des parties communes générales,
ci..... 100 /
10 000

LOT	BAT	ESC	ETAGE	DESCRIPTIF	
10	A1	A1	2ème étage	Un appartement n°121 de deux pièces principales comprenant : Entrée, séjour/cuisine, une chambre, salle de bains avec w.c, balcon.	
				<i>CENT DIX - MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci.....	100 /
				10 000	
11	A1	A1	2ème étage	Un appartement n°122 de trois pièces principales comprenant : Entrée, séjour/cuisine, dégagement, deux chambres dont une avec placard, salle de bains, w.c, terrasse.	
				<i>CENT CINQUANTE NEUF DIX - MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci.....	159 /
				10 000	
12	A1	A1	2ème étage	Un appartement n°123 de trois pièces principales comprenant : Entrée avec placard, séjour/cuisine, dégagement, deux chambres dont une avec placard, salle de bains, w.c, balcon.	
				<i>CENT SOIXANTE DIX - MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci.....	160 /
				10 000	
13	A1	A1	2ème étage	Un appartement n°124 de trois pièces principales comprenant : Entrée avec placard, séjour/cuisine, dégagement, deux chambres dont une avec placard, salle de bains, w.c, balcon.	
				<i>CENT SOIXANTE DIX - MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci.....	160 /
				10 000	
14	A1	A1	2ème étage	Un appartement n°125 de trois pièces principales comprenant : Entrée avec placard, séjour/cuisine, dégagement, deux chambres dont une avec	

LOT BAT ESC ETAGE

DESCRIPTIF

placard, salle de bains, w.c, balcon.

CENT SOIXANTE ET UN DIX - MILLIEMES
des parties communes générales,

ci..... 161 /
10 000

15 A1 A1 2ème étage Un appartement n°126 de trois pièces principales comprenant :
Entrée, séjour/cuisine, dégagement, deux chambres dont une avec placard, salle de bains, w.c, balcon.

CENT SOIXANTE ET UN DIX - MILLIEMES
des parties communes générales,

ci..... 161 /
10 000

16 A1 A1 2ème étage Un appartement n°127 de deux pièces principales comprenant :
Entrée avec placard, séjour/cuisine, une chambre, salle d'eau avec w.c, balcon.

CENT UN DIX - MILLIEMES
des parties communes générales,

ci..... 101 /
10 000

17 A1 A1 2ème étage Un appartement n°128 de deux pièces principales comprenant :
Entrée avec placard, séjour/cuisine, une chambre, salle d'eau avec w.c, balcon.

QUATRE-VINGT DIX HUIT DIX - MILLIEMES
des parties communes générales,

ci..... 98 /
10 000

18 A1 A1 2ème étage Un appartement n°129 de deux pièces principales comprenant :
Entrée, séjour/cuisine, une chambre avec salle d'eau avec w.c, loggia.

CENT QUATRE DIX - MILLIEMES
des parties communes générales,

ci..... 104 /
10 000

LOT	BAT	ESC	ETAGE	DESCRIPTIF	
19	A1	A1	3ème étage	Un appartement n°131 de deux pièces principales comprenant : Entrée, séjour/cuisine, une chambre, salle de bains avec w.c, balcon. <i>CENT CINQ DIX - MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci..... 105 / 10 000	
20	A1	A1	3ème étage	Un appartement n°132 de trois pièces principales comprenant : Entrée, séjour/cuisine, dégagement, deux chambres dont une avec placard, salle de bains, w.c, balcon. <i>CENT SOIXANTE CINQ DIX - MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci..... 165 / 10 000	
21	A1	A1	3ème étage	Un appartement n°133 de trois pièces principales comprenant : Entrée avec placard, séjour/cuisine, dégagement, deux chambres dont une avec placard, salle de bains, w.c, balcon. <i>CENT SOIXANTE HUIT DIX - MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci..... 168 / 10 000	
22	A1	A1	3ème étage	Un appartement n°134 de trois pièces principales comprenant : Entrée avec placard, séjour/cuisine, dégagement, deux chambres dont une avec placard, salle de bains, w.c, balcon. <i>CENT SOIXANTE HUIT DIX - MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci..... 168 / 10 000	
23	A1	A1	3ème étage	Un appartement n°135 de trois pièces principales comprenant : Entrée avec placard, séjour/cuisine, dégagement, deux chambres dont une avec placard, salle de bains, w.c, balcon.	

LOT BAT ESC ETAGE

DESCRIPTIF

				<p><i>CENT SOIXANTE NEUF DIX - MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci..... 169 / 10 000</p>
24	A1	A1	3ème étage	<p>Un appartement n°136 de trois pièces principales comprenant : Entrée, séjour/cuisine, dégagement, deux chambres dont une avec placard, salle de bains, w.c, balcon.</p> <p><i>CENT SOIXANTE NEUF DIX - MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci..... 169 / 10 000</p>
25	A1	A1	3ème étage	<p>Un appartement n°137 de deux pièces principales comprenant : Entrée avec placard, séjour/cuisine, une chambre, salle d'eau avec w.c, balcon.</p> <p><i>CENT SIX DIX - MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci..... 106 / 10 000</p>
26	A1	A1	3ème étage	<p>Un appartement n°138 de deux pièces principales comprenant : Entrée avec placard, séjour/cuisine, une chambre, salle d'eau avec w.c, balcon.</p> <p><i>CENT TROIS DIX - MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci..... 103 / 10 000</p>
27	A1	A1	3ème étage	<p>Un appartement n°139 de deux pièces principales comprenant : Entrée, séjour/cuisine, une chambre avec salle d'eau avec w.c, loggia.</p> <p><i>CENT NEUF DIX - MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci..... 109 / 10 000</p>
28	A1	A1	4ème étage	<p>Un appartement n°141 de quatre pièces principales comprenant :</p>

LOT BAT ESC ETAGE

DESCRIPTIF

				Entrée avec placard, séjour, cuisine, dégagement, trois chambres dont une avec salle d'eau, salle de bains, w.c, terrasse.
				<i>DEUX CENT QUARANTE ET UN DIX - MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci..... 241 / 10 000
29	A1	A1	4ème étage	Un appartement n°142 de quatre pièces principales comprenant : Entrée avec placard, séjour/cuisine, dégagement, trois chambres, salle d'eau, salle de bains, deux w.c, terrasse.
				<i>DEUX CENT QUINZE DIX - MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci..... 215 / 10 000
30	A1	A1	4ème étage	Un appartement n°143 de quatre pièces principales comprenant : Entrée avec placard, séjour/cuisine, dégagement, trois chambres, salle d'eau, salle de bains, deux w.c, terrasse.
				<i>DEUX CENT DIX SEPT DIX - MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci..... 217 / 10 000
31	A1	A1	4ème étage	Un appartement n°144 de quatre pièces principales comprenant : Entrée avec placards, séjour, cuisine, dégagement, trois chambres dont une avec salle d'eau avec w.c, salle de bains, w.c, terrasse.
				<i>DEUX CENT CINQUANTE TROIS DIX - MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci..... 253 / 10 000
32	A1	A1	4ème étage	Un appartement n°145 de deux pièces principales comprenant : Entrée, séjour/cuisine, une chambre avec salle d'eau avec w.c.

LOT	BAT	ESC	ETAGE	DESSCRIPTIF
				<i>QUATRE-VINGT SEIZE DIX - MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci..... 96 / 10 000
33	A1	A1	4ème étage	Un appartement n°146 de deux pièces principales comprenant : Entrée, séjour/cuisine, une chambre avec salle d'eau avec w.c, terrasse.
				<i>CENT DOUZE DIX - MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci..... 112 / 10 000
101	A4	A4	1er étage	Un appartement n°411 de deux pièces principales comprenant : Entrée, séjour/cuisine, une chambre, salle d'eau avec w.c, terrasse. Droit de jouissance exclusif d'un jardin.
				<i>CENT TROIS DIX - MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci..... 103 / 10 000
102	A4	A4	1er étage	Un appartement n°412 de deux pièces principales comprenant : Entrée avec placard, séjour/cuisine, une chambre, salle d'eau avec w.c, terrasse. Droit de jouissance exclusif d'un jardin.
				<i>CENT DIX - MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci..... 100 / 10 000
103	A4	A4	1er étage	Un appartement n°413 de trois pièces principales comprenant : Entrée avec placard, séjour/cuisine, deux chambres dont une avec placard, salle de bains, w.c, terrasse. Droit de jouissance exclusif d'un jardin.
				<i>CENT SOLXANTE DIX - MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci..... 160 / 10 000

LOT BAT ESC ETAGE

DESCRIPTIF

104	A4	A4	1er étage	Un appartement n°414 de quatre pièces principales comprenant : Entrée avec placard, séjour/cuisine, dégagement, trois chambres, salle de bains, w.c, loggia. <i>CENT SOIXANTE DIX HUIT DIX - MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci..... 178 / 10 000
105	A4	A4	1er étage	Un appartement n°415 de trois pièces principales comprenant : Entrée avec placard, séjour/cuisine, dégagement, deux chambres dont une avec placard, salle de bains, w.c, loggia. <i>CENT SOIXANTE TROIS DIX - MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci..... 163 / 10 000
106	A4	A4	1er étage	Un appartement n°416 de trois pièces principales comprenant : Entrée avec placard, séjour/cuisine, dégagement, deux chambres dont une avec placard, salle de bains, w.c. <i>CENT CINQUANTE DEUX DIX - MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci..... 152 / 10 000
107	A4	A4	2ème étage	Un appartement n°421 de deux pièces principales comprenant : Entrée, séjour/cuisine, une chambre, salle d'eau avec w.c, balcon. <i>CENT TROIS DIX - MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci..... 103 / 10 000
108	A4	A4	2ème étage	Un appartement n°422 de deux pièces principales comprenant : Entrée avec placard, séjour/cuisine, une

LOT BAT ESC ETAGE

DESCRIPTIF

				chambre, salle d'eau avec w.c, balcon.	
				<i>CENT DIX - MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci.....	100 /
				10 000	
109	A4	A4	2ème étage	Un appartement n°423 de trois pièces principales comprenant : Entrée avec placard, séjour/cuisine, deux chambres dont une avec placard, salle de bains, w.c, balcon.	
				<i>CENT SOIXANTE DIX - MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci.....	160 /
				10 000	
110	A4	A4	2ème étage	Un appartement n°424 de quatre pièces principales comprenant : Entrée avec placard, séjour/cuisine, dégagement, trois chambres, salle de bains, w.c, loggia.	
				<i>CENT QUATRE-VINGT HUIT DIX - MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci.....	188 /
				10 000	
111	A4	A4	2ème étage	Un appartement n°425 de trois pièces principales comprenant : Entrée avec placard, séjour/cuisine, dégagement, deux chambres dont une avec placard, salle de bains, w.c, loggia.	
				<i>CENT SOIXANTE ONZE DIX - MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci.....	171 /
				10 000	
112	A4	A4	2ème étage	Un appartement n°426 de trois pièces principales comprenant : Entrée avec placard, séjour/cuisine, dégagement, deux chambres dont une avec placard, salle de bains, w.c.	
				<i>CENT SOIXANTE DIX - MILLIEMES</i>	

LOT BAT ESC ETAGE

DESCRIPTIF

				des parties communes générales, ci..... 160 / 10 000
113	A4	A4	3ème étage	Un appartement n°431 de deux pièces principales comprenant : Entrée, séjour/cuisine, une chambre, salle d'eau avec w.c, balcon. <i>CENT HUIT DIX - MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci..... 108 / 10 000
114	A4	A4	3ème étage	Un appartement n°432 de deux pièces principales comprenant : Entrée avec placard, séjour/cuisine, une chambre, salle d'eau avec w.c, balcon. <i>CENT QUATRE DIX - MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci..... 104 / 10 000
115	A4	A4	3ème étage	Un appartement n°433 de trois pièces principales comprenant : Entrée avec placard, séjour/cuisine, deux chambres dont une avec placard, salle de bains, w.c, balcon. <i>CENT SOIXANTE NEUF DIX - MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci..... 169 / 10 000
116	A4	A4	3ème étage	Un appartement n°434 de quatre pièces principales comprenant : Entrée avec placard, séjour/cuisine, dégagement, trois chambres, salle de bains, w.c, balcon. <i>CENT QUATRE-VINGT DIX SEPT DIX - MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci..... 197 / 10 000
117	A4	A4	3ème	Un appartement n°435 de trois pièces

LOT BAT ESC ETAGE

DESCRIPTIF

			étage	principales comprenant : Entrée avec placard, séjour/cuisine, dégagement, deux chambres dont une avec placard, salle de bains, w.c, balcon. <i>CENT QUATRE-VINGTS DIX - MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci..... 180 / 10 000
118	A4	A4	3ème étage	Un appartement n°436 de trois pièces principales comprenant : Entrée avec placard, séjour/cuisine, dégagement, deux chambres dont une avec placard, salle de bains, w.c, balcon. <i>CENT SOIXANTE ONZE DIX - MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci..... 171 / 10 000
119	A4	A4	4ème étage	Un appartement n°441 de deux pièces principales comprenant : Entrée, séjour/cuisine, une chambre, salle d'eau avec w.c, balcon. <i>CENT ONZE DIX - MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci..... 111 / 10 000
120	A4	A4	4ème étage	Un appartement n°442 de deux pièces principales comprenant : Entrée avec placard, séjour/cuisine, une chambre, salle d'eau avec w.c, balcon. <i>CENT SEPT DIX - MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci..... 107 / 10 000
121	A4	A4	4ème étage	Un appartement n°443 de trois pièces principales comprenant : Entrée avec placard, séjour/cuisine, deux chambres dont une avec placard, salle de bains, w.c, terrasse. <i>CENT SOIXANTE QUINZE DIX - MILLIEMES</i>

LOT BAT ESC ETAGE

DESCRIPTIF

				des parties communes générales, ci..... 10 000	175 /
122	A4	A4	4ème étage	Un appartement n°444 de cinq pièces principales sur deux niveaux reliés par un escalier intérieur privatif comprenant : Niveau bas : entrée avec placard, séjour/cuisine, une chambre avec salle d'eau, w.c, terrasse. Niveau haut : palier, trois chambres dont une avec placard, salle de bains avec w.c.	
				<i>TROIS CENT TROIS DIX - MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci..... 10 000	303 /
123	A4	A4	4ème étage	Un appartement n°445 de quatre pièces principales sur deux niveaux reliés par un escalier intérieur privatif comprenant : Niveau bas : entrée, séjour/cuisine, une chambre, salle d'eau avec w.c, terrasse. Niveau haut : palier avec dressing, deux chambres dont une avec placard et salle de bains et une avec salle d'eau, w.c.	
				<i>DEUX CENT SOIXANTE DOUZE DIX - MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci..... 10 000	272 /
124	A4	A4	4ème étage	Un appartement n°446 de cinq pièces principales sur deux niveaux reliés par un escalier intérieur privatif comprenant : Niveau bas : entrée avec placard, séjour/cuisine, une chambre, salle d'eau avec w.c, terrasse. Niveau haut : palier, trois chambres dont une avec placard, salle de bains, w.c.	
				<i>DEUX CENT CINQUANTE TROIS DIX - MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci..... 10 000	253 /
125	A4	A4	5ème étage	Un appartement n°451 d'une pièce principale comprenant :	

LOT BAT ESC ETAGE

DESCRIPTIF

				Entrée, séjour/cuisine, salle d'eau avec w.c.
				<i>QUATRE-VINGT DIX SEPT DIX - MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci..... 97 / 10 000
126	A4	A4	5ème étage	Un appartement n°452 d'une pièce principale comprenant : Entrée avec placard, séjour/cuisine, salle d'eau avec w.c.
				<i>QUATRE-VINGT QUATORZE DIX - MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci..... 94 / 10 000
127	A4	A4	5ème étage	Un appartement n°453 de deux pièces principales comprenant : Entrée , séjour/cuisine, une chambre, salle d'eau avec w.c.
				<i>CENT QUARANTE DEUX DIX - MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci..... 142 / 10 000
201	P	P1P 2	Entresol	Un emplacement de parking n°806. <i>DIX DIX - MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci..... 10 / 10 000
202	P	P1P 2	Entresol	Un emplacement de parking n°807. <i>DIX DIX - MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci..... 10 / 10 000
203	P	P1P 2	Entresol	Un emplacement de parking n°808. <i>DIX DIX - MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci..... 10 / 10 000
204	P	P1P 2	Entresol	Un emplacement de parking n°809. <i>DIX DIX - MILLIEMES</i>

LOT	BAT	ESC	ETAGE	DESCRIPTIF	
				des parties communes générales, ci..... 10 000	10 /
205	P	P1P 2	Entresol	Un emplacement de parking n°810H. <i>DOUZE DIX - MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci..... 10 000	12 /
206	P	P1P 2	Entresol	Un emplacement de parking n°811. <i>DIX DIX - MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci..... 10 000	10 /
207	P	P1P 2	Entresol	Un emplacement de parking n°812. <i>DIX DIX - MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci..... 10 000	10 /
208	P	P1P 2	Entresol	Un emplacement de parking n°813. <i>DIX DIX - MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci..... 10 000	10 /
209	P	P1P 2	Entresol	Un emplacement de parking n°814. <i>DIX DIX - MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci..... 10 000	10 /
210	P	P1P 2	Entresol	Un emplacement de parking n°815. <i>DIX DIX - MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci..... 10 000	10 /
211	P	P1P 2	Entresol	Un emplacement de parking n°816. <i>NEUF DIX - MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci..... 10 000	9 /
212	P	P1P	Entresol	Un emplacement de parking n°817.	

LOT	BAT	ESC	ETAGE	DESCRIPTIF	
			2	<i>NEUF DIX - MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci..... 10 000	9 /
213	P	P1P 2	Entresol	Un emplacement de parking n°818. <i>NEUF DIX - MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci..... 10 000	9 /
214	P	P1P 2	Entresol	Un emplacement de parking n°819. <i>NEUF DIX - MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci..... 10 000	9 /
215	P	P1P 2	Entresol	Un emplacement de parking n°820. <i>NEUF DIX - MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci..... 10 000	9 /
216	P	P1P 2	Entresol	Un emplacement de parking n°821. <i>DIX DIX - MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci..... 10 000	10 /
217	P	P1P 2	Entresol	Un emplacement de parking n°822. <i>DIX DIX - MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci..... 10 000	10 /
218	P	P1P 2	Entresol	Un emplacement de parking n°823. <i>NEUF DIX - MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci..... 10 000	9 /
219	P	P1P 2	Entresol	Un emplacement de parking n°824. <i>DIX DIX - MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci..... 10 000	10 /
220	P	P1P	Entresol	Un emplacement de parking n°825.	

LOT	BAT	ESC	ETAGE	DESCRIPTIF	
			2	<i>NEUF DIX - MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci..... 10 000	9 /
221	P	P1P 2	Entresol	Un emplacement de parking n°826. <i>DIX DIX - MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci..... 10 000	10 /
222	P	P1P 2	Entresol	Un emplacement de parking n°827. <i>DIX DIX - MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci..... 10 000	10 /
223	P	P1P 2	Entresol	Un emplacement de parking n°828. <i>DIX DIX - MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci..... 10 000	10 /
224	P	P1P 2	Entresol	Un emplacement de parking n°829. <i>DIX DIX - MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci..... 10 000	10 /
225	P	P1P 2	Entresol	Un emplacement de parking n°830. <i>DIX DIX - MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci..... 10 000	10 /
226	P	P1P 2	Entresol	Un emplacement de parking n°831. <i>DIX DIX - MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci..... 10 000	10 /
227	P	P1P 2	Entresol	Un emplacement de parking n°832. <i>DIX DIX - MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci..... 10 000	10 /

LOT BAT ESC ETAGE

DESCRIPTIF

228	P	P1P 2	Entresol	Un emplacement de parking n°833H. <i>DOUZE DIX - MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci..... 10 000	12 /
229	P	P1P 2	Entresol	Un emplacement de parking n°834. <i>DIX DIX - MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci..... 10 000	10 /
230	P	P1P 2	Entresol	Un emplacement de parking n°835. <i>DIX DIX - MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci..... 10 000	10 /
231	P	P1P 2	Entresol	Un emplacement de parking n°836. <i>NEUF DIX - MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci..... 10 000	9 /
232	P	P1P 2	Entresol	Un emplacement de parking double n°837-838. <i>QUATORZE DIX - MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci..... 10 000	14 /
233	P	P1P 2	Entresol	Un emplacement de parking double n°839-840. <i>QUINZE DIX - MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci..... 10 000	15 /
234	P	P1P 2	Entresol	Un emplacement de parking double n°841-842. <i>QUATORZE DIX - MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci..... 10 000	14 /
235	P	P1P 2	Entresol	Un emplacement de parking double n°843-844. <i>QUATORZE DIX - MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci..... 10 000	14 /

LOT	BAT	ESC	ETAGE	DESCRIPTIF
-----	-----	-----	-------	------------

236	P	P1P 2	Entresol	Un emplacement de parking double n°845-846. <i>QUINZE DIX - MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci..... 15 / 10 000
237	P	P1P 2	Entresol	Un emplacement de parking n°847. <i>DIX DIX - MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci..... 10 / 10 000
238	P	P1P 2	Entresol	Un emplacement de parking n°848. <i>DIX DIX - MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci..... 10 / 10 000
239	P	P1P 2	Entresol	Un emplacement de parking n°849. <i>NEUF DIX - MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci..... 9 / 10 000
240	P	P1P 2	Entresol	Un emplacement de parking n°850. <i>DIX DIX - MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci..... 10 / 10 000
241	P	P1P 2	Entresol	Un emplacement de parking n°851. <i>NEUF DIX - MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci..... 9 / 10 000
242	P	P1P 2	Entresol	Un emplacement de parking n°852. <i>DIX DIX - MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci..... 10 / 10 000
243	P	P1P 2	Entresol	Un emplacement de parking n°853. <i>DIX DIX - MILLIEMES</i> des parties communes générales,

LOT	BAT	ESC	ETAGE	DESCRIPTIF	
				ci.....	10 /
				10 000	
244	P	P1P 2	Entresol	Un emplacement de parking n°854. <i>DIX DIX - MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci.....	10 /
				10 000	
245	P	P1P 2	Entresol	Un emplacement de parking n°801H. <i>DOUZE DIX - MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci.....	12 /
				10 000	
246	P	P1P 2	Entresol	Un emplacement de parking n°802. <i>NEUF DIX - MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci.....	9 /
				10 000	
247	P	P1P 2	Entresol	Un emplacement de parking n°803. <i>NEUF DIX - MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci.....	9 /
				10 000	
248	P	P1P 2	Entresol	Un emplacement de parking n°804. <i>ONZE DIX - MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci.....	11 /
				10 000	
249	P	P1P 2	Entresol	Un emplacement de parking n°805. <i>DIX DIX - MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci.....	10 /
				10 000	
250	P	P1P 2	Sous-sol	Un emplacement de parking n°906. <i>DIX DIX - MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci.....	10 /
				10 000	
251	P	P1P	Sous-sol	Un emplacement de parking n°907.	

LOT	BAT	ESC	ETAGE	DESCRIPTIF	
			2	<i>DIX DIX - MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci.....	10 /
				10 000	
252	P	P1P 2	Sous-sol	Un emplacement de parking n°908. <i>DIX DIX - MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci.....	10 /
				10 000	
253	P	P1P 2	Sous-sol	Un emplacement de parking n°909. <i>DIX DIX - MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci.....	10 /
				10 000	
254	P	P1P 2	Sous-sol	Un emplacement de parking n°910H. <i>DOUZE DIX - MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci.....	12 /
				10 000	
255	P	P1P 2	Sous-sol	Un emplacement de parking n°911. <i>DIX DIX - MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci.....	10 /
				10 000	
256	P	P1P 2	Sous-sol	Un emplacement de parking n°912. <i>DIX DIX - MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci.....	10 /
				10 000	
257	P	P1P 2	Sous-sol	Un emplacement de parking n°913. <i>DIX DIX - MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci.....	10 /
				10 000	
258	P	P1P 2	Sous-sol	Un emplacement de parking n°914. <i>DIX DIX - MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci.....	10 /
				10 000	

LOT	BAT	ESC	ETAGE	DESCRIPTIF	
259	P	P1P 2	Sous-sol	Un emplacement de parking n°915. <i>DIX DIX - MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci..... 10 000	10 /
260	P	P1P 2	Sous-sol	Un emplacement de parking n°916. <i>NEUF DIX - MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci..... 10 000	9 /
261	P	P1P 2	Sous-sol	Un emplacement de parking n°917. <i>NEUF DIX - MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci..... 10 000	9 /
262	P	P1P 2	Sous-sol	Un emplacement de parking n°918. <i>NEUF DIX - MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci..... 10 000	9 /
263	P	P1P 2	Sous-sol	Un emplacement de parking n°919. <i>NEUF DIX - MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci..... 10 000	9 /
264	P	P1P 2	Sous-sol	Un emplacement de parking n°920. <i>NEUF DIX - MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci..... 10 000	9 /
265	P	P1P 2	Sous-sol	Un emplacement de parking n°921. <i>DIX DIX - MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci..... 10 000	10 /
266	P	P1P 2	Sous-sol	Un emplacement de parking n°922. <i>DIX DIX - MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci..... 10 000	10 /

LOT	BAT	ESC	ETAGE	DESCRIPTIF	
267	P	P1P 2	Sous-sol	Un emplacement de parking n°923. <i>DIX DIX - MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci..... 10 000	10 /
268	P	P1P 2	Sous-sol	Un emplacement de parking n°924. <i>NEUF DIX - MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci..... 10 000	9 /
269	P	P1P 2	Sous-sol	Un emplacement de parking n°925. <i>NEUF DIX - MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci..... 10 000	9 /
270	P	P1P 2	Sous-sol	Un emplacement de parking n°926. <i>DIX DIX - MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci..... 10 000	10 /
271	P	P1P 2	Sous-sol	Un emplacement de parking n°927. <i>DIX DIX - MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci..... 10 000	10 /
272	P	P1P 2	Sous-sol	Un emplacement de parking n°928. <i>DIX DIX - MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci..... 10 000	10 /
273	P	P1P 2	Sous-sol	Un emplacement de parking n°929. <i>DIX DIX - MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci..... 10 000	10 /
274	P	P1P 2	Sous-sol	Un emplacement de parking n°930. <i>DIX DIX - MILLIEMES</i> des parties communes générales,	

267	P	P1P 2	Sous-sol	Un emplacement de parking n°923. <i>DIX DIX - MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci..... 10 000	10 /
268	P	P1P 2	Sous-sol	Un emplacement de parking n°924. <i>NEUF DIX - MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci..... 10 000	9 /
269	P	P1P 2	Sous-sol	Un emplacement de parking n°925. <i>NEUF DIX - MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci..... 10 000	9 /
270	P	P1P 2	Sous-sol	Un emplacement de parking n°926. <i>DIX DIX - MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci..... 10 000	10 /
271	P	P1P 2	Sous-sol	Un emplacement de parking n°927. <i>DIX DIX - MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci..... 10 000	10 /
272	P	P1P 2	Sous-sol	Un emplacement de parking n°928. <i>DIX DIX - MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci..... 10 000	10 /
273	P	P1P 2	Sous-sol	Un emplacement de parking n°929. <i>DIX DIX - MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci..... 10 000	10 /
274	P	P1P 2	Sous-sol	Un emplacement de parking n°930. <i>DIX DIX - MILLIEMES</i> des parties communes générales,	

LOT	BAT	ESC	ETAGE	DESCRIPTIF	
				ci..... 10 000	10 /
275	P	P1P 2	Sous-sol	Un emplacement de parking n°931. <i>DIX DIX - MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci..... 10 000	10 /
276	P	P1P 2	Sous-sol	Un emplacement de parking n°932. <i>DIX DIX - MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci..... 10 000	10 /
277	P	P1P 2	Sous-sol	Un emplacement de parking n°933H. <i>DOUZE DIX - MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci..... 10 000	12 /
278	P	P1P 2	Sous-sol	Un emplacement de parking n°934. <i>DIX DIX - MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci..... 10 000	10 /
279	P	P1P 2	Sous-sol	Un emplacement de parking n°935. <i>DIX DIX - MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci..... 10 000	10 /
280	P	P1P 2	Sous-sol	Un emplacement de parking n°936. <i>NEUF DIX - MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci..... 10 000	9 /
281	P	P1P 2	Sous-sol	Un emplacement de parking double n°937-938. <i>QUATORZE DIX - MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci..... 10 000	14 /
282	P	P1P	Sous-sol	Un emplacement de parking double n°939-940.	

LOT	BAT	ESC	ETAGE	DESCRIPTIF	
		2		<i>QUINZE DIX - MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci.....	15 /
				10 000	
283	P	P1P 2	Sous-sol	Un emplacement de parking double n°941-942. <i>QUATORZE DIX - MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci.....	14 /
				10 000	
284	P	P1P 2	Sous-sol	Un emplacement de parking double n°943-944. <i>QUATORZE DIX - MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci.....	14 /
				10 000	
285	P	P1P 2	Sous-sol	Un emplacement de parking double n°945-946. <i>QUINZE DIX - MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci.....	15 /
				10 000	
286	P	P1P 2	Sous-sol	Un emplacement de parking n°947. <i>DIX DIX - MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci.....	10 /
				10 000	
287	P	P1P 2	Sous-sol	Un emplacement de parking n°948. <i>DIX DIX - MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci.....	10 /
				10 000	
288	P	P1P 2	Sous-sol	Un emplacement de parking n°949. <i>NEUF DIX - MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci.....	9 /
				10 000	
289	P	P1P 2	Sous-sol	Un emplacement de parking n°950. <i>DIX DIX - MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci.....	10 /
				10 000	
290	P	P1P	Sous-sol	Un emplacement de parking n°951.	

LOT	BAT	ESC	ETAGE	DESCRIPTIF	
			2	<i>NEUF DIX - MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci..... 10 000	9 /
291	P	P1P 2	Sous-sol	Un emplacement de parking n°952. <i>DIX DIX - MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci..... 10 000	10 /
292	P	P1P 2	Sous-sol	Un emplacement de parking n°953. <i>DIX DIX - MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci..... 10 000	10 /
293	P	P1P 2	Sous-sol	Un emplacement de parking n°954. <i>DIX DIX - MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci..... 10 000	10 /
294	P	P1P 2	Sous-sol	Un emplacement de parking n°901H. <i>DOUZE DIX - MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci..... 10 000	12 /
295	P	P1P 2	Sous-sol	Un emplacement de parking n°902. <i>NEUF DIX - MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci..... 10 000	9 /
296	P	P1P 2	Sous-sol	Un emplacement de parking n°903. <i>NEUF DIX - MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci..... 10 000	9 /
297	P	P1P 2	Sous-sol	Un emplacement de parking n°904. <i>ONZE DIX - MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci..... 10 000	11 /

LOT BAT ESC ETAGE

DESCRIPTIF

298 P P1P Sous-sol Un emplacement de parking n°905.
2 DIX DIX - MILLIEMES
des parties communes générales,
ci..... 10 /
10 000

RESUME DE L'ETAT DESCRIPTIF

L'état descriptif qui précède est résumé dans le tableau récapitulatif établi ci-après conformément à l'article 71 du décret n° 55-1350 du 14 Octobre 1955, modifié par le décret n° 59-89 du 7 Janvier 1959, pris pour l'application du décret n° 55-22 du 4 Janvier 1955, portant réforme de la publicité foncière.

TABLEAU RECAPITULATIF

LOT	BAT	ESC	ETAGE	NATURE	TANTIEME S
1	A1	A1	1er étage	App/111/2P	95
2	A1	A1	1er étage	App/112/3P	154
3	A1	A1	1er étage	App/113/3P	152
4	A1	A1	1er étage	App/114/3P	156
5	A1	A1	1er étage	App/115/3P	153
6	A1	A1	1er étage	App/116/3P	163
7	A1	A1	1er étage	App/117/2P	96
8	A1	A1	1er étage	App/118/2P	96
9	A1	A1	1er étage	App/119/2P	100
10	A1	A1	2ème étage	App/121/2P	100
11	A1	A1	2ème étage	App/122/3P	159
12	A1	A1	2ème étage	App/123/3P	160
13	A1	A1	2ème étage	App/124/3P	160
14	A1	A1	2ème étage	App/125/3P	161
15	A1	A1	2ème étage	App/126/3P	161
16	A1	A1	2ème étage	App/127/2P	101
17	A1	A1	2ème étage	App/128/2P	98
18	A1	A1	2ème	App/129/2P	104

LOT	BAT	ESC	ETAGE	NATURE	TANTIEME S
			étage		
19	A1	A1	3ème étage	App/131/2P	105
20	A1	A1	3ème étage	App/132/3P	165
21	A1	A1	3ème étage	App/133/3P	168
22	A1	A1	3ème étage	App/134/3P	168
23	A1	A1	3ème étage	App/135/3P	169
24	A1	A1	3ème étage	App/136/3P	169
25	A1	A1	3ème étage	App/137/2P	106
26	A1	A1	3ème étage	App/138/2P	103
27	A1	A1	3ème étage	App/139/2P	109
28	A1	A1	4ème étage	App/141/4P	241
29	A1	A1	4ème étage	App/142/4P	215
30	A1	A1	4ème étage	App/143/4P	217
31	A1	A1	4ème étage	App/144/4P	253
32	A1	A1	4ème étage	App/145/2P	96
33	A1	A1	4ème étage	App/146/2P	112
101	A4	A4	1er étage	App/411/2P	103
102	A4	A4	1er étage	App/412/2P	100
103	A4	A4	1er étage	App/413/3P	160
104	A4	A4	1er étage	App/414/4P	178
105	A4	A4	1er étage	App/415/3P	163
106	A4	A4	1er étage	App/416/3P	152
107	A4	A4	2ème étage	App/421/2P	103
108	A4	A4	2ème étage	App/422/2P	100
109	A4	A4	2ème étage	App/423/3P	160
110	A4	A4	2ème	App/424/4P	188

LOT	BAT	ESC	ETAGE	NATURE	TANTIEME S
			étage		
111	A4	A4	2ème étage	App/425/3P	171
112	A4	A4	2ème étage	App/426/3P	160
113	A4	A4	3ème étage	App/431/2P	108
114	A4	A4	3ème étage	App/432/2P	104
115	A4	A4	3ème étage	App/433/3P	169
116	A4	A4	3ème étage	App/434/4P	197
117	A4	A4	3ème étage	App/435/3P	180
118	A4	A4	3ème étage	App/436/3P	171
119	A4	A4	4ème étage	App/441/2P	111
120	A4	A4	4ème étage	App/442/2P	107
121	A4	A4	4ème étage	App/443/3P	175
122	A4	A4	4ème étage	App/444/5Pd	303
123	A4	A4	4ème étage	App/445/4Pd	272
124	A4	A4	4ème étage	App/446/5Pd	253
125	A4	A4	5ème étage	App/451/St	97
126	A4	A4	5ème étage	App/452/St	94
127	A4	A4	5ème étage	App/453/2P	142
201	P	P1P2	Entresol	Parking n°806	10
202	P	P1P2	Entresol	Parking n°807	10
203	P	P1P2	Entresol	Parking n°808	10
204	P	P1P2	Entresol	Parking n°809	10
205	P	P1P2	Entresol	Parking n°810H	12
206	P	P1P2	Entresol	Parking n°811	10
207	P	P1P2	Entresol	Parking n°812	10
208	P	P1P2	Entresol	Parking n°813	10

LOT	BAT	ESC	ETAGE	NATURE	TANTIEME S
209	P	P1P2	Entresol	Parking n°814	10
210	P	P1P2	Entresol	Parking n°815	10
211	P	P1P2	Entresol	Parking n°816	9
212	P	P1P2	Entresol	Parking n°817	9
213	P	P1P2	Entresol	Parking n°818	9
214	P	P1P2	Entresol	Parking n°819	9
215	P	P1P2	Entresol	Parking n°820	9
216	P	P1P2	Entresol	Parking n°821	10
217	P	P1P2	Entresol	Parking n°822	10
218	P	P1P2	Entresol	Parking n°823	9
219	P	P1P2	Entresol	Parking n°824	10
220	P	P1P2	Entresol	Parking n°825	9
221	P	P1P2	Entresol	Parking n°826	10
222	P	P1P2	Entresol	Parking n°827	10
223	P	P1P2	Entresol	Parking n°828	10
224	P	P1P2	Entresol	Parking n°829	10
225	P	P1P2	Entresol	Parking n°830	10
226	P	P1P2	Entresol	Parking n°831	10
227	P	P1P2	Entresol	Parking n°832	10
228	P	P1P2	Entresol	Parking n°833H	12
229	P	P1P2	Entresol	Parking n°834	10
230	P	P1P2	Entresol	Parking n°835	10
231	P	P1P2	Entresol	Parking n°836	9
232	P	P1P2	Entresol	Parking double n°837-838	14
233	P	P1P2	Entresol	Parking double n°839-840	15
234	P	P1P2	Entresol	Parking double n°841-842	14
235	P	P1P2	Entresol	Parking double n°843-844	14
236	P	P1P2	Entresol	Parking double n°845-846	15
237	P	P1P2	Entresol	Parking n°847	10
238	P	P1P2	Entresol	Parking n°848	10
239	P	P1P2	Entresol	Parking n°849	9
240	P	P1P2	Entresol	Parking n°850	10
241	P	P1P2	Entresol	Parking n°851	9

LOT	BAT	ESC	ETAGE	NATURE	TANTIEME S
242	P	P1P2	Entresol	Parking n°852	10
243	P	P1P2	Entresol	Parking n°853	10
244	P	P1P2	Entresol	Parking n°854	10
245	P	P1P2	Entresol	Parking n°801H	12
246	P	P1P2	Entresol	Parking n°802	9
247	P	P1P2	Entresol	Parking n°803	9
248	P	P1P2	Entresol	Parking n°804	11
249	P	P1P2	Entresol	Parking n°805	10
250	P	P1P2	Sous-sol	Parking n°906	10
251	P	P1P2	Sous-sol	Parking n°907	10
252	P	P1P2	Sous-sol	Parking n°908	10
253	P	P1P2	Sous-sol	Parking n°909	10
254	P	P1P2	Sous-sol	Parking n°910H	12
255	P	P1P2	Sous-sol	Parking n°911	10
256	P	P1P2	Sous-sol	Parking n°912	10
257	P	P1P2	Sous-sol	Parking n°913	10
258	P	P1P2	Sous-sol	Parking n°914	10
259	P	P1P2	Sous-sol	Parking n°915	10
260	P	P1P2	Sous-sol	Parking n°916	9
261	P	P1P2	Sous-sol	Parking n°917	9
262	P	P1P2	Sous-sol	Parking n°918	9
263	P	P1P2	Sous-sol	Parking n°919	9
264	P	P1P2	Sous-sol	Parking n°920	9
265	P	P1P2	Sous-sol	Parking n°921	10
266	P	P1P2	Sous-sol	Parking n°922	10
267	P	P1P2	Sous-sol	Parking n°923	10
268	P	P1P2	Sous-sol	Parking n°924	9
269	P	P1P2	Sous-sol	Parking n°925	9
270	P	P1P2	Sous-sol	Parking n°926	10
271	P	P1P2	Sous-sol	Parking n°927	10
272	P	P1P2	Sous-sol	Parking n°928	10
273	P	P1P2	Sous-sol	Parking n°929	10
274	P	P1P2	Sous-sol	Parking n°930	10

LOT	BAT	ESC	ETAGE	NATURE	TANTIEME S
275	P	P1P2	Sous-sol	Parking n°931	10
276	P	P1P2	Sous-sol	Parking n°932	10
277	P	P1P2	Sous-sol	Parking n°933H	12
278	P	P1P2	Sous-sol	Parking n°934	10
279	P	P1P2	Sous-sol	Parking n°935	10
280	P	P1P2	Sous-sol	Parking n°936	9
281	P	P1P2	Sous-sol	Parking double n°937-938	14
282	P	P1P2	Sous-sol	Parking double n°939-940	15
283	P	P1P2	Sous-sol	Parking double n°941-942	14
284	P	P1P2	Sous-sol	Parking double n°943-944	14
285	P	P1P2	Sous-sol	Parking double n°945-946	15
286	P	P1P2	Sous-sol	Parking n°947	10
287	P	P1P2	Sous-sol	Parking n°948	10
288	P	P1P2	Sous-sol	Parking n°949	9
289	P	P1P2	Sous-sol	Parking n°950	10
290	P	P1P2	Sous-sol	Parking n°951	9
291	P	P1P2	Sous-sol	Parking n°952	10
292	P	P1P2	Sous-sol	Parking n°953	10
293	P	P1P2	Sous-sol	Parking n°954	10
294	P	P1P2	Sous-sol	Parking n°901H	12
295	P	P1P2	Sous-sol	Parking n°902	9
296	P	P1P2	Sous-sol	Parking n°903	9
297	P	P1P2	Sous-sol	Parking n°904	11
298	P	P1P2	Sous-sol	Parking n°905	10
					10000

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

SECTION I - DEFINITION DES PARTIES COMMUNES

METHODE DE CALCUL DE LA QUOTE-PART DES PARTIES COMMUNES:

La loi SRU adoptée le 13 décembre 2000 dispose que tout règlement de copropriété publié à compter du 31 décembre 2002 indique les éléments pris en considération et la méthode de calcul permettant de fixer les quotes-parts de parties communes et la répartition des charges. En application dudit article, le cabinet PICOT et MERLINI, géomètre expert

susnommé, a indiqué ce qui suit :

A – QUOTE-PART DES PARTIES COMMUNES –

Rappel de l'Art. 5 de la loi du 10.07.1965 :

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

Ainsi, le calcul de la quote-part de la copropriété de chaque lot résulte de l'application de pondérations tenant compte :

- de la superficie : surfaces fractionnées en fonction des divers éléments constitutifs de chaque lot,
- de la consistance : nature physique, distribution, configuration, hauteurs sous-plafond, ...
- de la situation : niveau, ensoleillement, emplacement, vue/voisinage.

B – METHODOLOGIE DE CALCUL DES QUOTES-PARTS COMMUNES GENERALES

Méthode de calcul des tantièmes des parties communes générales

Le calcul des tantièmes des parties communes générales est déterminé en 10.000^{ème} proportionnellement à la surface pondérée.

Surface pondérée = surface réelle x coefficient de nature x coefficient de distribution x coefficient de niveau x coefficient d'ensoleillement.

Coefficients de nature :

- Logements : 1
- Balcon, terrasse : 0.2
- Parking non clos en sous-sol : 0.22 à 0.30
- Jardin : 0.10

Coefficient de niveau (avec ascenseur) :

- 1^{er} étage : 0.95
- 2^{ème} étage : 1
- 3^{ème} étage : 1.05
- 4^{ème} étage : 1.08
- 5^{ème} étage : 1.11
- Entresol et sous-sol : 1

Coefficient de hauteur :

- Hauteur > à 1.80m : 1
- Hauteur < à 1.80m : 0.20

Coefficient d'ensoleillement :

- de 0.95 à 1.00 suivant exposition

La désignation ci-après de ces lots comporte, pour chacun d'eux, l'indication des parties faisant l'objet d'une partie exclusive (partie privative) ainsi que la quote-part y attachée

dans la propriété indivise des parties communes. Cette quote-part est exprimée en dix-millièmes (10.000^{ème}).

Il est ici fait observer que les numéros des lots font référence uniquement aux numéros portés sur les plans à l'exclusion de tous les autres et notamment de tout numérotage pouvant être apposé sur les portes.

C – PARTIES COMMUNES GENERALES

1) Définition des parties communes générales

Constituent des parties communes, les parties de chacun des bâtiments de **L'ENSEMBLE IMMOBILIER** affectées à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires ou de plusieurs d'entre eux de chacun desdits bâtiments ; elles sont réparties différemment entre les copropriétaires, selon qu'elles font l'objet d'un usage commun à l'ensemble des copropriétaires de **L'ENSEMBLE IMMOBILIER** ou qu'elles sont affectées à l'usage de certains d'entre eux d'après la situation des bâtiments ou des lots en cause ou l'utilité de divers éléments d'équipement et services collectifs.

Elles comprennent donc des "parties communes générales" dont la propriété indivise est répartie entre tous les lots des bâtiments de **L'ENSEMBLE IMMOBILIER**, et des "parties communes spéciales" dont la propriété indivise est répartie entre certains lots seulement ou certains bâtiments.

Les parties communes générales, placées sous le régime de l'indivision forcée, font l'objet d'une propriété indivise à l'ensemble des copropriétaires, dans les proportions ci-après indiquées, et il est, par suite, expressément entendu qu'elles ne sauraient, en aucun cas, être régies par les articles 815 et suivants du Code Civil.

Les parties communes ne peuvent être vendues séparément des parties privatives auxquelles elles sont rattachées.

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

2) Désignation des parties communes générales

Elles comprennent notamment, sans que la présente énumération soit limitative, et seulement si les choses énumérées ci-après s'y trouvent :

Au sous-sol et entresol:

- les locaux vélos,
- le local chaufferie,
- les locaux techniques,
- le bassin de rétention.

Les fondations situées sous le bâtiment P sur lesquelles reposent les trois bâtiments,

Les clôtures cernant la copropriété,

Le portillon d'accès à la copropriété,

Au rez-de-chaussée :

- o Les espaces verts communs,

En toiture :

- o les capteurs et/ou panneaux solaires et leurs équipements
- o l'antenne collective de télédiffusion

La totalité du volume 1, en ce compris le sol des parties construites ou non, ainsi que les droits accessoires, savoir :

- o le droit d'édifier des bâtiments nouveaux sur le sol commun,
- o le droit d'affouiller le sol
- o le droit de mitoyenneté afférent aux parties communes

Cette énumération est purement énonciative et non limitative, font partie des choses communes, tous les objets, fixes ou mobiles qui, par leur caractère, leur destination ou usage ne sont pas au bénéfice exclusif ou particulier d'un propriétaire déterminé.

D – PARTIES COMMUNES SPECIALES

1) Définition des parties communes spéciales

Les parties communes spéciales sont celles qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif d'un copropriétaire déterminé. Elles sont l'objet d'une propriété indivise entre les copropriétaires du bâtiment concerné, considérée comme partie accessoire et intégrante de la partie indivise de chacun d'eux.

2) Parties communes spéciales au bâtiment A1 :

Les « parties communes spéciales » pour le bâtiment A1 comprennent :

- les gros murs de façade et de refend,
- le gros œuvre des planchers à l'exclusion des revêtements des sols,
- la couverture du bâtiment,
- les balcons et terrasses (non compris le revêtement de sol),
- les tuyaux de chute d'écoulement des eaux usées et des eaux pluviales,
- les conduites du tout à l'égout, les drains et les branchements d'égouts particuliers au bâtiment,
- les conduites, prises d'air, canalisations, colonnes montantes et descendantes d'eau, d'électricité, de téléphone, etc... sauf toutefois les parties de canalisations se trouvant à l'intérieur des appartements et affectés à l'usage exclusif de celui-ci,
- les enduits de façade et plus généralement tout revêtement de façade,
- les moteurs V.M.C.

Est également réputé accessoire aux parties communes, le droit de surélever le bâtiment.

Cette énonciation est purement énonciative et non limitative.

3) Parties communes spéciales aux lots 1 à 33, 207 à 244, 250 à 292 :

Le hall A1 et le dégagement du rez-de-chaussée.

4) Parties communes spéciales aux lots 1 à 33 :

La cage d'escalier A1, les couloirs de desserte des appartements dans les étages.

4) Parties communes spéciales au bâtiment A4 :

Les « *parties communes spéciales* » pour le bâtiment A4 comprennent :

- les gros murs de façade et de refend,
- le gros œuvre des planchers à l'exclusion des revêtements des sols,
- la couverture du bâtiment,
- les balcons et terrasses (non compris le revêtement de sol),
- les tuyaux de chute d'écoulement des eaux usées et des eaux pluviales,
- les conduites du tout à l'égout, les drains et les branchements d'égouts particuliers au bâtiment,
- les conduites, prises d'air, canalisations, colonnes montantes et descendantes d'eau, d'électricité, de téléphone, etc... sauf toutefois les parties de canalisations se trouvant à l'intérieur des appartements et affectés à l'usage exclusif de celui-ci,
- les enduits de façade et plus généralement tout revêtement de façade,
- les moteurs V.M.C.

Est également réputé accessoire aux parties communes, le droit de surélever le bâtiment.

Cette énonciation est purement énonciative et non limitative.

5) Parties communes spéciales aux lots 101 à 127, 207 à 244, 250 à 292 :

Le hall A4 et le dégagement du rez-de-chaussée.

6) Parties communes spéciales aux lots 101 à 127 :

La cage d'escalier A4, les couloirs de desserte des appartements dans les étages.

7) Parties communes spéciales au bâtiment P :

Les « *parties communes spéciales* » pour le bâtiment P comprennent :

- les ventilations hautes et basses,
- les escaliers P1 et P2,
- les sas et dégagements,
- les gros murs de refend,
- le gros œuvre des planchers,
- les tuyaux de chute d'écoulement des eaux usées et des eaux pluviales,
- les conduites du tout à l'égout, les drains et les branchements d'égouts particuliers au bâtiment,
- les conduites, prises d'air, canalisations, colonnes montantes et descendantes d'eau, d'électricité, etc...

Est également réputé accessoire aux parties communes, le droit de surélever le bâtiment.

Cette énonciation est purement énonciative et non limitative.

8) Parties communes spéciales aux lots 201 à 249 :

Aire de circulation de l'entresol.

9) Parties communes spéciales aux lots 250 à 298 :

Aire de circulation du sous-sol.

Etant ici rappelé que :

L'accès aux emplacements de parking se fait par la copropriété voisine, dénommée "Néo Green", érigée par la SNC KAUFMAN & BROAD PROMOTION 3 dans les termes et conditions relatives au paragraphe "servitudes" sus-visé.

SECTION II - DEFINITION DES PARTIES PRIVATIVES

Les locaux et espaces qui, aux termes de l'Etat Descriptif de Division ci-dessus établi, sont compris dans la composition d'un lot, et sont affectés à l'usage exclusif et particulier du propriétaire du lot considéré et, comme tels, constituent des parties privatives, à charge pour chaque copropriétaire d'en assurer l'entretien et le fonctionnement, suivant les règles et conditions fixées au présent règlement de copropriété.

Ces parties comprennent, sans que l'énumération qui va suivre puisse être considérée comme limitative, et seulement si les choses énumérées ci-après s'y trouvent :

- a) Les carrelages, dalles ou parquets et en général, tous les revêtements de sols et des cloisons.
- b) Les plafonds ou les faux plafonds et les planchers ou parquets (à l'exception de leurs gros œuvres et structures qui dépendent des parties communes).
- c) Les enduits intérieurs des gros murs, des gros œuvres et des cloisons séparatives.
- d) Les cloisons intérieures (mais non les gros murs et refends classés dans les parties communes), avec leurs portes.
- e) Les portes palières, les fenêtres, les doubles fenêtres à l'exception des revêtements ou peintures extérieures qui font parties des choses communes générales, les portes fenêtres, leurs châssis et leurs accessoires, les volets roulants ou battants (coffres, accessoires, etc.) les éclairages zénithaux des locaux privatifs y compris vitrage et armature et d'une façon générale, les ouvertures et vues des locaux privatifs.
- f) Les revêtements superficiels des balcons et terrasses (s'il existe des revêtements superficiels) affectés à l'usage privatif ou exclusif d'un propriétaire, à l'exclusion du gros œuvre, de l'étanchéité, lorsqu'elle existe (si le revêtement superficiel, lorsqu'il existe fait office d'étanchéité) et des "balustrades de protection" ou "garde-corps" qui sont parties communes générales.
- g) Les canalisations sises à l'intérieur d'un local privatif et affectées à son usage exclusif, les appareillages, robinetteries et accessoires qui en dépendent, les branchements et raccordements particuliers à un seul et même local privatif.
- h) Les installations sanitaires et hygiéniques ainsi que leurs accessoires des salles de bains, salles d'eau et water-closets.
- i) Les systèmes et les matériels de production et de distribution de chauffage et d'eau chaude sanitaire spécifiques à chaque logement.
- j) Les installations de cuisines, évier, etc. et les conduits d'évacuation des eaux usées depuis les appareils jusqu'à la chute commune.
- k) les bouches d'aération de la V.M.C. (Ventilation Mécanique Contrôlée) qui pourraient être situées à l'intérieur des locaux privatifs à l'exclusion des gaines, conduits, caissons, extracteurs et tourelles d'extraction de la V.M.C. qui sont

parties communes.

l) Les placards aménagés ou non avec leurs portes y compris ceux situés sous les fenêtres.

m) Tous badges d'accès au bâtiment, boîtiers de télécommande d'ouverture (ou autres) de la porte d'accès à l'immeuble.

n) Les sonneries, installations téléphoniques (prises intérieures) et les branchements de télévision jusqu'à la boîte de dérivation.

o) La serrurerie, la robinetterie, etc.

p) L'installation électrique intérieure, les prises de courant, etc.

q) Les interphones ou le cas échéant vidéophones (postes ou combinés intérieurs) à l'intérieur des lots.

r) L'aménagement et la décoration intérieure (glace, cheminées, peintures, boiserie).

Et, en résumé, tout ce qui est inclus à l'intérieur des locaux, et qui sert à l'usage particulier et exclusif de l'occupant, la présente désignation n'étant qu'énonciative et non limitative et qui sert à l'usage exclusif de l'occupant.

DEUXIEME PARTIE

DROITS ET OBLIGATIONS DES COPROPRIETAIRES

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

SECTION I : GENERALITES

Chaque copropriétaire sera responsable, à l'égard du syndicat, qu'il soit principal ou secondaire, comme de tout autre copropriétaire des troubles de jouissance et infractions aux dispositions du présent règlement dont lui-même, sa famille, ses préposés, ses locataires ou occupants et fournisseurs seront directement ou indirectement les auteurs, ainsi que des conséquences dommageables résultant de sa faute ou de sa négligence et de celle de ses préposés, ou par le fait d'une chose ou d'une personne dont il est légalement responsable.

Tout copropriétaire devra donc imposer le respect desdites prescriptions aux personnes ci-dessus désignées, sans que, pour autant, soit dégagée sa propre responsabilité.

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

La responsabilité du syndic ne pourra être engagée en cas de vol ou d'action

délictueuse commise dans les parties communes ou dans les parties privatives, chaque copropriétaire ayant l'entière responsabilité de la surveillance de ses biens.

SECTION II : USAGE DES "PARTIES PRIVATIVES"

1°/ GENERALITES

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

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

Toutefois, si les circonstances l'exigent et à condition que l'affectation, la consistance ou la jouissance des parties privatives comprises dans son lot n'en soient pas altérées de manière durable, aucun des copropriétaires ou de leurs ayants droit ne peut faire obstacle à l'exécution des travaux régulièrement et expressément décidés par l'assemblée générale en vertu des paragraphes e), g), h) et i) de l'article 25 et des articles 26-1 et 30 de la loi du 31 Décembre 1985.

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

2°/ DESTINATION - OCCUPATION

L'ENSEMBLE IMMOBILIER est destiné à titre principal à l'habitation.

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

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

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

3°/ HARMONIE ET ASPECT DES BATIMENTS

I. Les fenêtres, volets et fermetures extérieures, bien que constituant des parties privatives, ne pourront, même en ce qui concerne leur peinture et leurs matériaux, être modifiés tant dans la couleur de la peinture que dans la nature des matériaux, si ce n'est avec l'autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires statuant aux conditions ci-après fixées.

Les copropriétaires dont les appartements disposent de balcons pourront, sous réserve de l'autorisation préalable de l'assemblée des copropriétaires statuant dans les conditions de majorité de l'article 25 de la loi du 10 Juillet 1965 ou celle de l'article 25-1, fermer ceux-ci pour les transformer en vérandas ou jardins d'hiver, mais seulement postérieurement aux formalités administratives

relatives à la déclaration d'achèvement de travaux et de conformité de **L'IMMEUBLE** objet des présentes, et sous la condition toutefois d'en avoir reçu les autorisations de toutes administrations concernées et de l'assemblée générale et sous le contrôle et la surveillance de l'architecte de **L'IMMEUBLE** si besoin en est.

La pose de stores est autorisée, sous les mêmes conditions que celles mentionnées à l'alinéa précédent, et sous réserve que la teinte et la forme soient celles choisies par l'assemblée générale des copropriétaires.

Sous toutes les réserves qui précèdent et autorisations nécessaires, aucun aménagement ni aucune décoration ne pourront être apportés par un copropriétaire aux balcons, et terrasses qui, extérieurement, rompraient l'harmonie de **L'ENSEMBLE IMMOBILIER**.

Les portes d'entrée des appartements de chacun des bâtiments ne pourront, même en ce qui concerne leur peinture être modifiées extérieurement individuellement.

En outre, aucun objet ni ustensile ne pourra être déposé, même momentanément, sur les paliers d'étage.

Le tout devra être entretenu en bon état et aux frais de chacun des copropriétaires, et notamment les portes donnant accès aux parties privatives, les fenêtres et, s'il y a lieu, volets, persiennes, stores et jalousies.

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

III. Il ne pourra être étendu de linge, ni exposé aucun objet aux fenêtres, ni sur les rebords des balcons, et d'une façon générale en dehors des endroits qui pourraient être réservés à cet effet.

IV. L'usage de canisses est interdit sur les balcons et fenêtres.

4°/ PLAQUES PROFESSIONNELLES

Par dérogation aux dispositions qui précèdent, les propriétaires ou occupants exerçant des activités libérales à titre individuel ou sous forme sociétaire pourront apposer des plaques professionnelles sur les portes d'entrée de leurs locaux privés, en façade ou hall, selon le modèle agréé par le syndic.

5°/ MODIFICATIONS INTERIEURES - TRAVAUX

Chaque copropriétaire pourra modifier, comme bon lui semblera et à ses frais, la disposition intérieure de son appartement ou de son local, sous réserve des prescriptions du présent paragraphe, des stipulations du présent règlement relatives notamment à l'harmonie, l'aspect, la sécurité et la tranquillité et, s'il y a lieu, de l'obtention des autorisations nécessaires délivrées par les services administratifs ou éventuellement par les organismes prêteurs.

Il devra, s'il y a lieu, faire exécuter ces travaux sous la surveillance et le contrôle de l'architecte de la copropriété dont les honoraires seront à sa charge.

Il devra prendre toutes les mesures nécessaires pour ne pas nuire à la sécurité

du bâtiment ; il sera responsable de tous affaissements et dégradations et autres conséquences qui se produiraient du fait de ces travaux, tant à l'égard de la copropriété qu'à l'égard, s'il y a lieu, du constructeur du bâtiment.

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

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

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

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

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

Article 25

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

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

g) A moins qu'ils ne relèvent de la majorité prévue par l'article 24, 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.

Seuls sont concernés par la présente disposition les travaux amortissables sur une période inférieure à dix ans.

La nature de ces travaux, les modalités de leur amortissement, notamment celles relatives à la possibilité d'en garantir, contractuellement, la durée, sont déterminées par décret en Conseil d'Etat, après avis du comité consultatif de l'utilisation de l'énergie ;

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

- i) La suppression des vide-ordures pour des impératifs d'hygiène.*
- j) L'installation ou la modification d'une antenne collective ou d'un réseau de communications électroniques interne à l'immeuble.*
- m) L'installation de compteurs d'eau froide divisionnaires.*
- n) Les travaux à effectuer sur les parties communes en vue de prévenir les atteintes aux personnes et aux biens.*

6°/ SECURITE - SALUBRITE

I. Il ne pourra être introduits et conservés dans les locaux privatifs des matières dangereuses, insalubres et malodorantes ; notamment le stockage d'hydrocarbures et de tous produit ou matière volatiles ou inflammables est strictement prohibé.

Il ne pourra être placé, ni entreposé, aucun objet dont le poids excéderait la limite de charge des planchers ou celle des murs déterminée par l'architecte de la copropriété dans le cahier des charges.

Aucun objet ne devra être déposé sur les bordures des fenêtres et/ou sur les balcons. Les vases à fleurs devront être fixés et reposer sur des dessous étanches, de nature à conserver l'excédent d'eau.

II. Les robinets, appareils à effet d'eau et leurs raccordements existant dans les locaux privatifs, devront être maintenus en bon état de fonctionnement et réparés sans délai, afin d'éviter toute déperdition d'eau et autres inconvénients pour les autres lots et les parties communes.

Les conduits, de quelque nature qu'ils soient, ne pourront être utilisés que pour l'usage auquel ils ont été destinés, ils ne pourront servir à l'évacuation de produits ou d'objets, usagés ou non, susceptibles de les obstruer. Ils devront être protégés contre les conséquences du gel, sauf à être responsable des dommages pouvant être occasionnés aux lots et parties communes.

Il ne pourra être jeté dans les canalisations, et notamment dans celles conduisant aux égouts, des produits ou matières inflammables ou dangereux.

Il est interdit d'utiliser les tuyaux d'évacuation exposés aux gelées lorsque celles-ci risquent de se produire.

III. Tous les travaux touchant à l'électricité dans les parties privatives devront être effectués par un électricien professionnel et être signalés au syndicat des copropriétaires.

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

Les copropriétaires devront ventiler leur appartement pour éviter toutes conséquences dommageables dues à l'accumulation de condensation telle que moisissure.

V. Les copropriétaires ou occupants devront prendre toutes mesures nécessaires ou utiles pour éviter la prolifération des insectes nuisibles et des rongeurs. Ils devront en outre se conformer à toutes les directives qui leur seraient données à cet égard par le syndic.

7°/ JOUISSANCE

Les occupants, quels qu'ils soient, des locaux privatifs, ne pourront porter en

rien atteinte à la tranquillité des autres copropriétaires d'un même bâtiment ou d'un autre bâtiment.

L'usage de tous appareils radiophoniques, audiovisuels, HI-FI, est autorisé, sous réserve de l'observation des règlements de ville et de police, et sous réserve également que le bruit en résultant ne constitue par une gêne anormale, même temporaire, pour les voisins.

Tout bruit, tapage nocturne et diurne, de quelque nature que ce soit, susceptible de troubler la tranquillité des occupants, est formellement interdit, alors même qu'il aurait lieu à l'intérieur des appartements et autres locaux, il est interdit d'utiliser des avertisseurs dans les voies de circulation.

Il ne pourra être procédé, à l'intérieur des locaux privatifs, y compris dans les locaux en sous-sol, à des travaux sur le bois, le métal ou d'autres matériaux et susceptibles de gêner les voisins par les bruits ou les odeurs, sauf à tenir compte des nécessités d'entretien et d'aménagement des locaux privatifs.

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

Les occupants victimes de ces nuisances devront porter plainte directement auprès des administrations et non auprès du syndic.

Ils devront veiller à l'ordre, la propreté, la salubrité de chacun des bâtiments les concernant.

Les machines à laver et autres appareils ménagers susceptibles de donner naissance à des vibrations devront être posés sur un dispositif empêchant la transmission de ces vibrations.

Les appareils électriques devront être aux normes et antiparasités.

Dans toutes les pièces carrelées, les tables et sièges devront être équipés d'éléments amortisseurs de bruit.

Il ne pourra être possédé, même momentanément, aucun animal malfaisant, dangereux, malodorant, malpropre ou bruyant. Sous les réserves ci-dessus, toutes espèces d'animaux dits de « compagnie » sont tolérées, à condition qu'ils soient, à l'extérieur des parties privatives, portés ou tenus en laisse et que la propreté des parties communes soit rigoureusement respectée.

Il est interdit expressément de procéder à des travaux de mécanique ou à des opérations de vidange ou de lavage sur les voies de circulation.

8° BALCONS - TERRASSES

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

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

La pose de canisses ou autre brises vues est interdite sur les balcons, terrasses, loggias et clôtures.

Il est strictement interdit d'y installer toute antenne de réception de la télévision, parabole ou autre.

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

IMMOBILIER.

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

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

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

L'utilisation du barbecue est interdite.

9° JARDINS

Les copropriétaires de jardins devront maintenir constamment ceux-ci en parfait état d'entretien et de propreté.

Ils ne pourront les utiliser que comme jardins d'agrément à l'exclusion de tout autre usage. En aucun cas, il ne pourra être réalisé de jardin potager.

Toute construction est interdite quelqu'en soit la nature, l'importance (véranda, abri de jardins, et autres,...), le caractère fixe ou démontable.

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

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

De même, sauf ceux qui existeraient à ce jour et qui pourront y être maintenus, il ne pourra être planté par les copropriétaires concernés aucun arbre à haute tige dans les parties sur dalle de ces jardins. En outre, dans les parties en pleine terre, il ne pourra en être planté sans l'autorisation préalable de l'assemblée des copropriétaires de l'ENSEMBLE IMMOBILIER statuant à la majorité requise après la délivrance au REQUERANT de l'attestation administrative de non contestation à la Déclaration d'achèvement et de conformité des travaux ou la non opposition à ceux-ci dans les délais légaux par les autorités compétentes.

Aucune excavation (puits, trous en profondeur, ...) ne pourra être effectuée.

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

Les haies pouvant séparer ces jardins, soit entre eux, soit d'avec des parties communes, devront obligatoirement être entretenues et taillées par les propriétaires des lots délimités par celles-ci au moins deux fois l'an.

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

Les jardins sont susceptibles d'accueillir le passage en tréfonds des ventilations

et des canalisations d'eaux pluviales et la pose en surface des regards nécessaires à leur entretien.

Les copropriétaires d'un jardin devront enfin laisser le libre accès à toute personne missionnée par le syndic pour assurer l'entretien et les réparations de l'immeuble.

10°/ EMBLACEMENTS DE STATIONNEMENT

Les emplacements de stationnement devront être occupés conformément à la destination du bâtiment.

Les emplacements de stationnement ne pourront servir qu'au remisage de véhicules automobiles. Il ne pourra y être exploité aucun atelier de réparation.

De plus, ils sont destinés aux voitures de tourisme et il est interdit d'y remiser des camionnettes, des caravanes ou véhicules similaires.

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

Il ne pourra y être entreposé une quantité d'essence ou autre matière inflammable.

Il est interdit expressément de procéder à des travaux de mécanique ou à des opérations de vidange ou de lavage sur les emplacements de parkings ou encore sur les voies de circulation.

Il est interdit d'y faire tourner les moteurs autrement que pour les besoins des départs et arrivés et manœuvres de stationnement.

L'emploi des avertisseurs sonores est prohibé.

Les copropriétaires auront, sous réserve de l'agrément du ou des copropriétaires des lots mitoyen et après la délivrance au REQUERANT de l'attestation administrative de non contestation à la déclaration d'achèvement et de conformité des travaux ou la non opposition à ceux-ci dans les délais légaux par les autorités compétentes, la faculté de clore leurs emplacements de stationnement pour les transformer en boxes.

Cette faculté pourra être exercée sous réserve de ne pas modifier le bon fonctionnement de la ventilation, de laisser l'accès à tous les réseaux susceptibles de passer dans les emplacements de stationnement et sauf toute autre contre-indication technique de l'architecte de l'immeuble.

En tout état de cause, un parking ne pourra pas être transformé en boxe si l'arrivée d'une ventilation est située dans son emprise.

Les travaux devront être effectués sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble et après que le syndic ait approuvé le modèle de fermeture envisagé qui devra être unique.

Dans le cas où le syndic de copropriété estimerait que les travaux envisagés ne respectent pas l'ensemble des normes ci-dessus énumérées, il pourra refuser de donner son agrément à l'exécution des travaux de transformation.

Toutefois, la transformation des emplacements de stationnement en boxes, dans les conditions ci-dessus, constituant une faculté prévue par le présent règlement de copropriété, le syndic ne pourra s'y opposer sans raison dûment fondée.

Après réalisation des travaux, il sera constaté par le syndic leur parfaite exécution conformément au dossier présenté, ainsi que l'absence de toute détérioration des parties communes.

Dans l'hypothèse où une telle détérioration des parties communes serait constatée, le coût de la réparation incombera au copropriétaire, auteur des travaux.

11° DISPOSITIONS DIVERSES

A/ Les copropriétaires devront souffrir l'exécution des réparations, travaux et opérations d'entretien nécessaires aux choses ou parties communes, au service collectif et aux éléments d'équipements communs du bâtiment, même ceux qui desserviraient à ce titre exclusivement un autre local privatif ou un ou plusieurs autres bâtiments, quelle qu'en soit la durée et, si besoin est, livrer accès à leurs locaux aux architectes, entrepreneurs, ouvriers, chargés de surveiller, conduire ou exécuter ces réparations ou travaux et supporter sans indemnité l'établissement d'échafaudages en conséquence, notamment pour le nettoyage des façades, les ramonages des conduits de fumée, l'entretien des gaines de vide-ordures, l'entretien des gouttières et tuyaux de descente, sans que cette liste soit limitative.

Ces dispositions s'appliquent notamment aux copropriétaires de caves.

B/ En tout temps, l'accès des locaux et appartements pour vérification d'état pour reconnaître, notamment, le bon fonctionnement des canalisations, robinetteries, appareils de chauffage ou découvrir l'origine des fuites ou infiltrations sera librement consenti au syndic de la copropriété et à ses mandataires.

Indépendamment des dispositions du 5°/- ci-dessus, il en sera de même chaque fois qu'il sera exécuté des travaux dans un local privatif, pour vérifier que lesdits travaux ne sont pas de nature à nuire à la sécurité du bâtiment et de **L'ENSEMBLE IMMOBILIER** ou aux droits des autres copropriétaires.

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

Les copropriétaires de locaux sis en dernier étage devront, en tant que de besoin, laisser le libre passage pour l'accès aux combles ou aux balcons, s'il en existe, ainsi qu'aux toitures, et ce pour les seules opérations de contrôle, d'entretien, de réparation et de réfection des parties communes.

SECTION III : USAGE DES "PARTIES COMMUNES"

1° GENERALITES

Chacun des copropriétaires pourra user librement des parties communes, pour la jouissance de sa fraction 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 règles, exceptions et limitations stipulées aux présentes.

Pour l'exercice de ce droit, il sera responsable dans les termes de la Section I du présent chapitre.

Chacun des copropriétaires devra respecter les réglementations intérieures propres à chacun des bâtiments qui pourraient être édictées pour l'usage de

certaines parties communes et le fonctionnement des services collectifs et des éléments d'équipement commun.

2°/ ENCOMBREMENT

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

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

c) Aucun copropriétaire ne pourra procéder à un travail domestique ou autre dans les parties communes de son bâtiment et de l'**ENSEMBLE IMMOBILIER**.

d) Aucun copropriétaire ne pourra constituer dans les parties communes de dépôt d'ordures ménagères ou de déchets quelconques. Il devra déposer ceux-ci aux endroits prévus à cet effet.

e) L'arrêt et le stationnement des véhicules automobiles est interdit dans les voies et parties communes et, de façon générale, en dehors des endroits qui pourraient être prévus à cet effet, le tout sauf cas de nécessité dûment justifié.

3°/ ASPECT EXTERIEUR DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

La conception et l'harmonie générale de l'**ENSEMBLE IMMOBILIER** devront être respectées sous le contrôle du syndic.

Toute enseigne ou publicité de caractère commercial ou professionnel est en principe interdite en tout endroit de l'**ENSEMBLE IMMOBILIER** sous réserve des précisions apportées au paragraphe 4° de la section II du présent chapitre.

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

Antennes : Pour des raisons de sécurité et par soucis d'esthétisme, l'installation d'antennes râteaux et/ou paraboliques extérieures particulière est strictement interdite sur les façades, balcons, loggias et terrasses. Les éventuelles antennes individuelles doivent rester à l'intérieur des logements et en aucun cas visibles de l'extérieur.

Néanmoins, l'installation d'un tel équipement peut être autorisée sur le toit du

bâtiment, après décision de l'assemblée des copropriétaires statuant dans les conditions de majorité de l'article 25 de la loi ou celle de l'article 25-1.

Dans tous les autres cas à défaut de cette autorisation, le syndic en fera effectuer la dépose aux seuls frais du propriétaire.

4°/ SERVICES COLLECTIFS ET ELEMENTS D'EQUIPEMENT

Les copropriétaires pourront procéder à tous branchements, raccordements sur les descentes d'eaux usées et sur les canalisations et réseaux d'eau, d'électricité, de téléphone et, d'une façon générale, sur toutes les canalisations et réseaux constituant des parties communes, le tout dans la limite de leur capacité et sous réserve de ne pas causer un trouble anormal aux autres copropriétaires et de satisfaire aux conditions du paragraphe 5°/ de la Section II du présent chapitre.

L'ensemble des services collectifs et éléments d'équipement commun étant propriété collective, un copropriétaire ne pourra réclamer de dommages-intérêts en cas d'arrêt permanent pour cause de force majeure ou de suspension momentanée pour des nécessités d'entretien ou des raisons accidentelles.

Si la suppression d'un élément d'équipement commun est liée à des impératifs d'hygiène, il est nécessaire d'obtenir la majorité absolue de l'article 25 de la loi du 10 Juillet 1965. Si la suppression d'un élément d'équipement commun est due à sa non-utilisation ou au coût trop onéreux de son remplacement, il y a lieu de recourir à la double majorité de l'article 26 de ladite loi.

Nota Bene

De manière générale et en cas de nécessité, les copropriétaires devront laisser le libre accès à leur lot privatif pour réaliser les travaux d'entretien des éléments communs.

De manière particulière les lots n° 6, 101 à 103 devront laisser le libre accès à leur lot afin de réaliser des travaux d'entretien sur la toiture végétalisée du 1^{er} étage.

5°/ - ESPACES LIBRES

Les espaces libres s'il en existe ainsi que leurs aménagements et accessoires, les allées de desserte et voies de circulation devront être conservés par les occupants dans un état de rigoureuse propreté.

Plus particulièrement, l'usage de canisses est formellement interdit.

En outre, il est interdit de procéder au lavage des voitures dans les éventuelles voies et aires de circulation communes dans la mesure où elles existent.

SECTION IV - DISPOSITIONS DIVERSES

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

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

2°/ Les copropriétaires et occupants de **L'ENSEMBLE IMMOBILIER**

devront observer et exécuter les règlements d'hygiène, de ville, de police, de voirie et en outre, d'une façon générale, tous les usages d'une maison bien tenue.

3°/ En cas de carence de la part d'un copropriétaire à l'entretien de ses parties privatives, tout au moins celles visibles de l'extérieur, ainsi que d'une façon générale pour toutes celles dont le défaut d'entretien peut avoir des incidences à l'égard des parties communes ou des autres parties privatives ou de l'aspect extérieur de chacun des bâtiments et de **L'ENSEMBLE IMMOBILIER**, le syndic, après décision de l'assemblée des copropriétaires du bâtiment concerné, pourra remédier aux frais du copropriétaire défaillant à cette carence, après mise en demeure par lettre recommandée avec demande d'avis de réception restée sans effet pendant un délai de deux mois.

CHAPITRE V - CHARGES DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

SECTION I - DEFINITION DES CHARGES

I - Définition des Charges

A / Charges générales

Conformément aux dispositions de l'article 10 alinéa 2,

« Les copropriétaires sont tenus de participer aux charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes proportionnellement aux valeurs relatives des parties privatives comprises dans leurs lots, telles que ces valeurs résultent des dispositions de l'article 5 ».

La répartition de charges par lot est établie sur la base des critères de l'art. 5 (les mêmes que pour les quotes-parts de copropriété), à savoir : superficie, consistance et situation.

B/ Charges d'équipement

Art. 10, alinéa 1 :

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

La quote-part de charge attribuée à chaque lot est donc définie en fonction de l'utilité que les services collectifs et équipement communs présentent à chaque lot :

1° Charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement commun (article 10, alinéa 1)

Charges ascenseur :

- Pour les logements la méthode de calcul est :
« surface habitable x coefficient de niveau ascenseur »
- Pour les parkings et les caves : la méthode de calcul est :
« surface pondérée moyenne x coefficient de niveau d'ascenseur »

Coefficient de niveau ascenseur :

- o Rdc : 0.
- o 1^{er} étage : 1
- o 2^{ème} étage : 1.15
- o 3^{ème} étage : 1.30
- o 4^{ème} étage : 1.45
- o 5^{ème} étage : 1.60
- o entresol : 1
- o sous-sol : 1.15

Surface pondérée = surface réelle x Coefficient de nature x Coefficient de distribution x Coefficient de niveau x Coefficient de hauteur x Coefficient d'ensoleillement.

- **Charges chauffage**: exprimées en 10.000ème proportionnellement au volume chauffé.

- **Charges eau froide**: la méthode de calcul est la même que pour les calculs des tantième des parties communes générales.

- **Charges d'eau chaude sanitaire**: exprimées en 10.000ème proportionnellement à la surface habitable.

2° Charges relatives à la conservation, l'entretien et l'administration des parties communes (article 10, alinéa 2)

- **Charges générales**: exprimées en 10.000ème proportionnellement à la surface pondérée.

- **Charges bâtiments A1, A4 et P**: exprimées en 10.000ème proportionnellement à la surface pondérée

- **Charges halls A1 et A4**: exprimées en 10.000ème,
- pour les logements, proportionnellement à la surface habitable
- pour les parkings proportionnellement à la surface pondérée moyenne.

- **Charges escaliers A1 et A4**: exprimées en 10.000ème proportionnellement à la « surface habitable x Coefficient de niveau escalier ».

- **Charges Entresol et Sous-sol**: exprimées en 1.000ème proportionnellement à la surface pondérée.

Coefficient de niveau escalier :

- o 1^{er} étage : 1
- o 2^{ème} étage : 1.05
- o 3^{ème} étage : 1.10
- o 4^{ème} étage : 1.15
- o 5^{ème} étage : 1.18

II -Charges communes

Les millièmes des charges communes sont établis pour la répartition des charges suivantes :

Charges d'entretien et de conservation :

Les frais d'entretien, de conservation et de réfection :

- des locaux vélos situés aux sous-sol et entresol,
- des fondations situées sous le bâtiment P sur lesquelles reposent les trois bâtiments,
- de la totalité des branchements, tuyaux, canalisations et réseaux divers avec leurs accessoires, tels que robinets, regards, autres que ceux propres aux bâtiments,
- des clôtures cernant la copropriété,
- du portillon d'accès à la copropriété
- du bassin de rétention
- des espaces verts communs,
- des consommations Eau et EDF liées aux services généraux.

Charges d'administration :

- les primes, cotisations et frais occasionnés par les assurances de toute nature,

contractées par le syndic

- les frais de dépenses et d'administration et de gestion commune :

- rémunération du Syndic, frais de fonctionnement du Syndicat des copropriétaires et du Conseil Syndical, honoraires de l'architecte, des techniciens et conseils du syndicat des copropriétaires.
- Les impôts, contributions et taxes sous quelque forme et dénomination que ce soit, auxquels seraient assujetties les parties communes et même celles afférentes aux parties privatives tant que les services administratifs ne les auront pas réparties entre les divers propriétaires.

III – Charges spéciales au bâtiment A1

Les charges communes spéciales au Bâtiment A1 comprennent :

Les frais d'entretien et de réfection :

- des éléments porteurs du bâtiment, ses murs et sa toiture, ainsi que tous les éléments horizontaux participant à la structure dudit bâtiment
- des balcons et terrasses (non compris le revêtement de sol),
- des conduits, canalisations, gaines et réseaux de toute nature particuliers au bâtiment,
- des réseaux généraux de distribution d'eau, d'électricité, téléphone, gaz,
- des gros murs de façade et de refend,
- du gros œuvre des planchers à l'exclusion des revêtements des sols,
- de la couverture du bâtiment,
- des tuyaux de chute d'écoulement des eaux usées,
- des conduites du tout à l'égout, les drains et les branchements d'égouts particuliers au bâtiment, les conduites, prises d'air, canalisations, colonnes montantes et descendantes d'eau, d'électricité, de téléphone, etc ... sauf toutefois les parties de canalisations se trouvant à l'intérieur des appartements et affectés à l'usage exclusif de celui-ci,
- des enduits de façade et plus généralement tout revêtement de façade,
- des moteurs V.M.C,
- des éléments de lutte contre les incendis,
- des frais de ravalement des façades auxquels s'ajoutent, mais seulement lorsqu'ils seront la conséquence d'un ravalement général ou d'une décision collective, les frais de nettoyage ou de peinture des extérieurs des fenêtres, de leurs fermetures et encore des garde-corps, balustrades et appuis extérieurs de chaque lot privatif
- des consommations eau et edf liées au bâtiment.

Et en général les frais d'entretien, de réparation et de réfection des éléments ou installation de toute nature compris dans le bâtiment.

Les charges précédemment définies seront réparties entre les seuls copropriétaires des lots composant le bâtiment, au prorata de leur quote-part dans les charges spéciales dudit bâtiment.

IV – Charges d'entretien du hall A1

Frais dus pour l'entretien, la conservation et la réfection :

- des revêtements de sol et muraux du hall A1 et du dégagement du Rez-de-chaussée,
 - des éléments de décoration,
 - de la porte extérieure avec son système d'ouverture (digicodes),
 - du tapis brosse.
- Frais dus pour l'entretien de la minuterie et de son installation électrique, consommation d'électricité (si comptage prévu à cet effet).

Les charges seront réparties suivant les tantièmes spéciaux affectés à ces lots, ainsi qu'il résulte du tableau récapitulatif de ces charges demeuré ci-joint et annexé aux présentes après mention.

V – Charges d'entretien de l'escalier A1

Frais dus pour l'entretien, la conservation et la réfection :

- des revêtements de sol et muraux de la cage d'escalier et des couloirs de desserte des appartements dans les étages,
- des éléments de décoration,
- des portes d'accès aux étages par l'escalier A1.

Frais dus pour l'entretien de la minuterie et de son installation électrique, consommation de la minuterie électrique (si comptage prévu à cet effet)

Les charges seront réparties suivant les tantièmes spéciaux affectés à ces lots, ainsi qu'il résulte du tableau récapitulatif de ces charges demeuré ci-joint et annexé aux présentes après mention.

VI – Charges d'ascenseur A1

Frais dus pour :

- l'entretien et remplacement de la machinerie.
- La réparation et l'entretien des portes palières et de leur verrouillage de sécurité.
- Le contrat d'entretien, assurance concernant l'ascenseur, consommation d'énergie pour l'ascenseur,
- La ligne téléphonique d'urgence.

Ces charges seront réparties entre tous les lots desservis ainsi qu'il résulte du tableau récapitulatif demeuré ci-joint et annexé aux présentes après mention.

VII – Charges spéciales au bâtiment A4

Les charges communes spéciales au Bâtiment A4 comprennent :

Les frais d'entretien et de réfection :

- des éléments porteurs du bâtiment, ses murs et sa toiture, ainsi que tous les éléments horizontaux participant à la structure dudit bâtiment,
- des balcons et terrasses (non compris le revêtement de sol),
- des conduits, canalisations, gaines et réseaux de toute nature particuliers au bâtiment,
- des réseaux généraux de distribution d'eau, d'électricité, téléphone, gaz,
- des gros murs de façade et de refend,
- du gros œuvre des planchers à l'exclusion des revêtements des sols,
- des tuyaux de chute d'écoulement des eaux usées,
- des conduites du tout à l'égout, les drains et les branchements d'égouts particuliers au bâtiment, les conduites, prises d'air,

canalisations, colonnes montantes et descendantes d'eau, d'électricité, de téléphone, etc ... sauf toutefois les parties de canalisations se trouvant à l'intérieur des appartements et affectés à l'usage exclusif de celui-ci,

- des enduits de façade et plus généralement tout revêtement de façade,
- des moteurs V.M.C,
- des éléments de lutte contre les incendies,
- des frais de ravalement des façades auxquels s'ajoutent, mais seulement lorsqu'ils seront la conséquence d'un ravalement général ou d'une décision collective, les frais de nettoyage ou de peinture des extérieurs des fenêtres, de leurs fermetures et encore des garde-corps, balustrades et appuis extérieurs de chaque lot privatif.
- des consommations EDF et eau liés au bâtiment

Et en général les frais d'entretien, de réparation et de réfection des éléments ou installation de toute nature compris dans le bâtiment.

Les charges précédemment définies seront réparties entre les seuls copropriétaires des lots composant le bâtiment, au prorata de leur quote-part dans les charges spéciales dudit bâtiment.

VIII – Charges d'entretien du hall A4

Frais dus pour l'entretien, la conservation et la réfection :

- des revêtements de sol et muraux du hall A4 et du dégagement du Rez-de-chaussée,
- des éléments de décoration,
- de la porte extérieure avec son système d'ouverture (digicodes),
- du tapis brosse.

Frais dus pour l'entretien de la minuterie et de son installation électrique, consommation d'électricité (si comptage prévu à cet effet).

Les charges seront réparties suivant les tantièmes spéciaux affectés à ces lots, ainsi qu'il résulte du tableau récapitulatif de ces charges demeuré ci-joint et annexé aux présentes après mention.

IX – Charges d'entretien de l'escalier A4

Frais dus pour l'entretien, la conservation et la réfection :

- des revêtements de sol et muraux de la cage d'escalier et des couloirs de desserte des appartements dans les étages,
- des éléments de décoration,
- des portes d'accès aux étages par l'escalier A4.

Frais dus pour l'entretien de la minuterie et de son installation électrique, consommation de la minuterie électrique (si comptage prévu à cet effet).

Les charges seront réparties suivant les tantièmes spéciaux affectés à ces lots, ainsi qu'il résulte du tableau récapitulatif de ces charges demeuré ci-joint et annexé aux présentes après mention.

X – Charges d'ascenseur A4

Frais dus pour :

- l'entretien et remplacement de la machinerie.
- La réparation et l'entretien des portes palières et de leur verrouillage de sécurité.
- Le contrat d'entretien, assurance concernant l'ascenseur, consommation d'énergie pour l'ascenseur
- La ligne téléphonique d'urgence

Ces charges seront réparties entre tous les lots desservis ainsi qu'il résulte du tableau récapitulatif demeuré ci-joint et annexé aux présentes après mention.

XI – Charges d'eau froide

Les frais dus pour la consommation liée aux services généraux et la différence entre le relevé du compteur commun et la somme des compteurs individuels seront répartis suivant les charges générales ainsi qu'il résulte du tableau de ces charge demeuré ci-annexé aux présentes après mention.

XII – Charges de chauffage et production d'eau chaude

Les frais dus pour l'entretien, la conservation et la réfection de la chaufferie (revêtements de sol et muraux), de la porte d'accès à la chaufferie et des équipements (ballons d'eau chaude, chaudière, panneaux solaires situés en toiture des bâtiments) seront répartis suivant les charges de production eau chaude ainsi qu'il résulte du tableau de ces charge demeuré ci-annexé aux présentes après mention.

Pour la production de chauffage :

- Un compteur commun à la sortie de la chaudière
- Un compteur individuel par logement

La différence entre le relevé du compteur commun et la somme des compteurs individuels sera répartie suivant les charges chauffage ainsi qu'il résulte du tableau de ces charge demeuré ci-annexé aux présentes après mention.

Pour la production d'eau chaude sanitaire :

- Un compteur commun à la sortie de la chaudière
- Un compteur individuel par logement

La différence entre le relevé du compteur commun et la somme des compteurs individuels sera répartie suivant les charges production eau chaude ainsi qu'il résulte du tableau de ces charge demeuré ci-annexé aux présentes après mention.

XIII- Charges spéciales au bâtiment P :

Les frais dus pour l'entretien, la conservation et la réfection :

- Des escaliers P1 et P2,
- Des sas et dégagements,
- Des ventilations hautes et basses,
- Des gros murs de refend,
- Du gros œuvre des planchers,
- Des conduites du tout à l'égout, les drains et les branchements d'égouts particuliers au bâtiment,
- Des conduites, prises d'air, canalisations, colonnes montantes et descendantes d'eau, d'électricité, etc Sauf toutefois les parties de canalisations se trouvant à l'intérieur des appartements et affectés à l'usage exclusif de celui-ci.
- Des éléments de lutte contre les incendies.
- Des consommations EDF et eau liées au bâtiment.

XIV- Charges spéciales à l'Entresol :

Les frais dus pour l'entretien, la conservation et la réfection :

- De la servitude d'accès aux emplacements de parking,
- Des aires de circulation.

Les frais liés à l'entretien de la servitude seront répartis comme suit :

Copropriété « Cœur Botania » : 519/1.000ème

Copropriété « Néo Green » : 481/1.000ème

XV- Charges spéciales au Sous-sol :

Les frais dus pour l'entretien, la conservation et la réfection :

- De la servitude d'accès aux emplacements de parking,
- Des aires de circulation.

Les frais liés à l'entretien de la servitude (passage par le sous-sol de la copropriété « Néo Green ») seront répartis comme suit :

Copropriété « Cœur Botania » : 403/1.000ème

Copropriété « Néo Green » : 597/1.000ème

Les frais liés à l'entretien de la servitude (accès commun aux trois copropriétés) seront répartis comme suit :

Copropriété « Cœur Botania » : 304/1.000ème

Copropriété « Néo Green » : 449/1.000ème

Copropriété « Logement Français » : 247/1.000ème

XVI - Boîtes aux lettres :

Les frais dus pour l'entretien, la réfection et le remplacement des boîtes aux lettres seront répartis par bâtiment proportionnellement aux 60 logements (bâtiment A1 : 33 appartements – bâtiment A4 : 27 appartements)

XVII - Vidéophones :

Les frais dus pour l'entretien, la réfection et le remplacement des vidéophones seront répartis par bâtiment proportionnellement aux 60 logements (bâtiment A1 : 33 appartements – bâtiment A4 : 27 appartements)

XVIII - Antennes :

Antenne commune aux bâtiments.

Les charges dues pour l'entretien, la réfection ou le remplacement de l'antenne collective seront réparties proportionnellement aux 60 logements (bâtiment A1 : 33 appartements – bâtiment A4 : 27 appartements)

XIX - EDF :

Un compteur par appartement

Un compteur par bâtiment pour les services généraux.

Un compteur pour les services généraux des sous-sols.

REPARTITION

Conformément à l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965, modifié par l'article 76 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000, les charges, telles que définies ci-dessus en fonction des éléments pris en considération et selon la méthode de calcul permettant de fixer la répartition des charges, retenue par le Cabinet PICOT et MERLINI, sus-dénommé, sont réparties entre tous les Copropriétaires dans les termes et conditions sus-visées et ainsi qu'il résulte du tableau de ces charge demeuré ci-annexé aux présentes après mention.

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

SECTION II - REGLEMENT - PROVISIONS - FONDS DE PREVOYANCE - GARANTIE

I. - Le syndic peut exiger le versement :

1°/ De l'avance constituant la réserve prévue au règlement de copropriété, laquelle ne peut excéder un sixième du montant du budget prévisionnel.

2°/ Des provisions égales au quart du budget voté pour l'exercice considéré. Toutefois, l'assemblée générale peut fixer des modalités différentes.

3°/ Des provisions pour des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel, notamment afférentes aux travaux de conservation ou d'entretien de l'immeuble, aux travaux portant sur les éléments d'équipements communs, le tout à l'exclusion de ceux de maintenance.

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

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

Le syndic produire annuellement la justification de ses dépenses pour l'exercice écoulé dans les conditions de l'article 11 du décret du 17 Mars 1967.

II. 1°/ La provision est exigible le premier jour de chaque trimestre ou le premier jour de la période fixée par l'assemblée générale.

Les versements en application des dispositions ci-dessus devront être effectués dans le mois de la demande qui en sera faite par le syndic.

Passé ce délai, les retardataires devront payer l'intérêt légal dans les conditions de l'article 36 du 17 Mars 1967.

Les autres copropriétaires devront, en tant que de besoin, faire l'avance nécessaire pour suppléer aux conséquences de la défaillance d'un ou plusieurs.

2°/ Le paiement de la part contributive due par l'un des copropriétaires, qu'il s'agisse de provision ou de paiement définitif sera poursuivi par toutes les voies de droit et assuré par toutes mesures conservatoires prévues par la Loi. Il en sera de même du paiement des pénalités de retard ci-dessus stipulées.

Pour la mise en oeuvre de ces garanties, la mise en demeure aura lieu par acte extrajudiciaire, et sera considérée comme restée infructueuse à l'expiration d'un délai de quinze jours.

3°/ Les obligations de chaque copropriétaire sont indivisibles à l'égard du syndicat, lequel, en conséquence, pourra exiger leur entière exécution de n'importe lequel de ses héritiers ou ayants-droit.

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

CHAPITRE VI OPERATIONS DIVERSES : MUTATIONS DE PROPRIETE - INDIVISION - HYPOTHEQUES - LOCATION - MODIFICATIONS DE LOTS

Chaque copropriétaire pourra disposer de ses droits et les utiliser selon les divers modes juridiques de contrats et obligations, sous les conditions ci-après exposées et dans le respect des dispositions des articles 4 à 6 du décret du 17 Mars 1967, relativement notamment aux mentions à porter dans les actes et aux notifications à faire au syndic.

SECTION I : MUTATIONS DE PROPRIETE

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

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

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

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

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

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

- a) De la reconstitution des avances mentionnées à l'article 45-1 et ce d'une manière même approximative ;
- b) Des provisions non encore exigibles du budget prévisionnel ;
- c) Des provisions non encore exigibles dans les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel.

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

1°/ OPPOSABILITE DU REGLEMENT AUX COPROPRIETAIRES SUCCESSIFS

Le présent règlement de copropriété et l'état descriptif de division ainsi que les modifications qui pourraient y être apportées, sont opposables aux ayants cause

à titre particulier des copropriétaires du fait de leur publication au fichier immobilier.

A défaut de publication au fichier immobilier, l'opposabilité aux acquéreurs ou titulaires de droits réels sur un lot est soumise aux conditions de l'article 4, dernier alinéa, du décret du 17 Mars 1967.

2°/ CESSIION ISOLEE DES CAVES, PARKINGS OU LOCAUX ACCESSOIRES

Afin de sauvegarder leur affectation particulière, dans le respect de la destination de l'IMMEUBLE, les lots à usage de caves, parkings ou locaux accessoires ne pourront être cédés qu'avec le local au service duquel ils sont attachés. Toutefois, il pourra être procédé à des échanges entre les copropriétaires. Cependant, la cession d'un lot de stationnement sera possible si le propriétaire d'un lot principal est propriétaire de deux lots de stationnement. Dans ce cas, un des deux lots de stationnement pourra être cédé.

3°/ MUTATION ENTRE VIFS

I. En cas de mutation entre vifs, à titre onéreux ou à titre gratuit, notification de transfert doit être donnée au syndic par lettre recommandée avec demande d'avis de réception afin que le nouveau copropriétaire soit tenu vis à vis du syndicat du paiement des sommes mises en recouvrement postérieurement à la mutation, alors même qu'elles sont destinées au règlement des prestations ou des travaux engagés ou effectués antérieurement à la mutation. L'ancien copropriétaire restera tenu vis à vis du syndicat du versement de toutes les sommes mises en recouvrement antérieurement à la date de mutation. Il ne peut exiger la restitution même partielle des sommes par lui versées aux syndicats à titre d'avances ou de provisions, sauf dans le fond de roulement.

L'acquéreur prendra notamment en charge, dans la proportion des droits cédés, les engagements contractés à l'égard des tiers, au nom des copropriétaires, et payables à terme.

Les articles 6-2 et 6-3 du décret du 17 Mars 1967 issus du décret numéro 2004-479 du 27 Mai 2004 sont ci-après littéralement rapportés :

« Art. 6-2. - A l'occasion de la mutation à titre onéreux d'un lot :

« 1° Le paiement de la provision exigible du budget prévisionnel, en application du troisième alinéa de l'article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965, incombe au vendeur ;

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

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

« Art. 6-3. - Toute convention contraire aux dispositions de l'article 6-2 n'a d'effet qu'entre les parties à la mutation à titre onéreux. »

II. En cas de mutation à titre onéreux d'un lot, avis de la mutation doit être donné au syndic par lettre recommandée avec demande d'avis de réception à la diligence du notaire dans les quinze jours de la vente. Avant l'expiration d'un délai de quinze jours à compter de la réception de cet avis, le syndic peut former au domicile élu, par acte extra-judiciaire, opposition au versement des fonds pour obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien

propriétaire. Cette opposition, à peine de nullité, énoncera le montant et les causes de la créance et contiendra élection de domicile dans le ressort du Tribunal de Grande Instance de la situation de **L'ENSEMBLE IMMOBILIER**. Etant ici précisé que les effets de l'opposition sont limités au montant des sommes restant dues aux syndicats par l'ancien propriétaire.

Toutefois, les formalités précédentes ne seront pas obligatoires en cas d'établissement d'un certificat par le syndic, préalablement à la mutation à titre onéreux et ayant moins d'un mois de date, attestant que le vendeur est libre de toute obligation à l'égard des syndicats.

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

4°/ MUTATION PAR DECES

I. En cas de mutation par décès, les héritiers et ayants droit doivent, dans les deux mois du décès, justifier au syndic de leurs qualités héréditaires par une lettre du notaire chargé de régler la succession sauf dans les cas où le Notaire est dans l'impossibilité d'établir exactement la dévolution successorale..

Si l'indivision vient à cesser par suite d'un acte de partage, cession ou licitation entre héritiers, le syndic doit en être informé dans le mois de cet événement dans les conditions de l'article 6 du décret du 17 Mars 1967.

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

III. Tout transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot, toute constitution sur ces derniers d'un droit d'usufruit, de nue-propriété, d'usage ou d'habitation, tout transfert de l'un de ces droits doit être notifié, sans délai, au syndic, dans les conditions prévues à l'article 6 du décret du 17 Mars 1967.

En toute hypothèse, le ou les nouveaux copropriétaires sont tenus de notifier au syndic leur domicile réel ou élu dans les conditions de l'article 64 du décret sus-visé, dans la notification visée à l'alinéa précédent, faute de quoi ce domicile sera considéré de plein droit comme étant élu à **L'ENSEMBLE IMMOBILIER**, sans préjudice de l'application des dispositions de l'article 64 du décret précité.

SECTION II : INDIVISION - DEMEMBREMENT DE LA PROPRIETE

I. Les indivisaires devront se faire représenter auprès du syndic et aux assemblées des copropriétaires par un mandataire commun qui sera, à défaut d'accord, désigné par le Président du Tribunal de Grande Instance à la requête de l'un d'entre eux ou du syndic.

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

Les intéressés devront se faire représenter auprès du syndic et aux assemblées de copropriétaires par l'un d'eux ou un mandataire commun, qui, à défaut d'accord sera désigné comme il est dit ci-dessus au I. de la présente section.

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

SECTION III : MODIFICATION DES LOTS

Chaque copropriétaire pourra, sous réserve de l'autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires du bâtiment dont il dépend, statuant à la majorité de l'article 24 de la loi numéro 65-557 du 10 Juillet 1965, et sous réserve, s'il y a lieu, des autorisations nécessaires des services administratifs ou des organismes prêteurs, diviser son lot en autant de lots qu'il voudra et par la suite réunir ou encore subdiviser lesdits lots, le tout compte tenu de l'unanimité requise pour établir la nouvelle grille de répartition.

Sous les mêmes conditions et réserves, le propriétaire de plusieurs lots pourra en modifier la composition, les réunir en un lot unique ou les subdiviser.

Les copropriétaires pourront également échanger entre eux ou céder des éléments détachés de leurs lots.

En conséquence, les copropriétaires intéressés auront la faculté de modifier les quotes-parts de parties communes et des charges de toute nature afférentes aux lots intéressés par la modification, à condition, bien entendu, que le total reste inchangé.

Toutefois, en cas d'aliénation séparée d'une ou plusieurs fractions d'un lot la répartition des charges entre ses fractions sera, par application de l'article 11 de la Loi du 10 Juillet 1965, soumise à l'approbation de l'Assemblée Générale des copropriétaires intéressés statuant par voie de décision ordinaire prise conformément aux dispositions de l'article 24 de la loi du 10 Juillet 1965.

En outre, la réunion de plusieurs lots en un lot unique ne pourra avoir lieu que si cette réunion est susceptible d'être publiée au fichier immobilier conformément aux dispositions qui lui sont propres.

Toute modification permanente de lots, par suite de division, réunion ou subdivision, devra faire l'objet d'un acte modificatif de l'état descriptif de division ainsi que de l'état de répartition des charges générales et spéciales.

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

1°/ Au syndic de L'ENSEMBLE IMMOBILIER alors en fonction,

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

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

SECTION IV : HYPOTHEQUE

Le copropriétaire hypothéquant son lot devra obtenir de son créancier qu'il accepte que l'indemnité d'assurance soit directement versée au syndic aux fins de reconstruction du ou des bâtiments.

SECTION V : LOCATION

Le copropriétaire louant son lot devra porter à la connaissance de son locataire le présent règlement. Le locataire devra prendre l'engagement dans le contrat de bail de respecter les dispositions dudit règlement.

Le copropriétaire devra avertir le président du syndicat des copropriétaires dont il dépend de la location et restera solidairement responsable des dégâts ou désagréments pouvant avoir été occasionnés par son locataire.

SECTION VI : ACTION EN JUSTICE

Tout copropriétaire exerçant une action en justice concernant la propriété ou la jouissance de son lot, en vertu de l'article 15 (alinéa 2) de la Loi du 10 Juillet 1965, doit veiller à ce que le syndic en soit informé dans les conditions prévues à l'article 51 du décret du 17 Mars 1967.

TROISIEME PARTIE

ADMINISTRATION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

CHAPITRE VII : SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES

SECTION I : GENERALITES

1°/ La collectivité des copropriétaires est constituée en un syndicat doté de la personnalité civile. Les différents copropriétaires sont obligatoirement et de plein droit groupés dans ce syndicat.

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

Il a qualité pour agir en justice, pour acquérir ou aliéner, le tout en application du présent règlement de copropriété et conformément aux dispositions de la Loi du 10 juillet 1965, du décret du 17 mars 1967, pris pour son application, de la loi du 31 décembre 1985 et de tous les textes modificatifs ou complémentaires subséquents.

Le syndicat est dénommé « syndicat des copropriétaires de la résidence « *COEUR BOTANIA – VOLUME I* » à VAUREAL.

2°/ Le syndicat pourra revêtir la forme d'un syndicat coopératif régi par les dispositions de la loi numéro 65-557 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.

Il a son siège en l'immeuble.

3°/ Le syndicat prend naissance dès que les locaux composant l'immeuble, objet des présentes, appartiendront à deux copropriétaires différents au moins. Il prend fin si la totalité de l'immeuble vient à appartenir à une seule personne.

4°/ Les décisions qui sont de la compétence du syndicat sont prises par l'assemblée des copropriétaires et exécutées par le syndic dans les conditions ci-après exposées.

SECTION II : ASSEMBLEE DES COPROPRIETAIRES DE CHACUN DES BATIMENTS

1°/ Droit de vote

Le syndicat est réuni et organisé en assemblées composées par les copropriétaires dûment convoqués, y participant en personne ou par un mandataire régulier, chacun d'eux disposant d'autant de voix qu'il possède de quotes-parts dans les parties communes.

Toutefois lorsque la question débattue concerne les dépenses relatives aux parties de l'immeuble et aux éléments d'équipement faisant l'objet de charges spéciales, telles que définies ci-dessus, seuls les copropriétaires à qui incombent les charges peuvent délibérer et voter proportionnellement à leur participation auxdites dépenses.

Ces décisions particulières sont prises dans les conditions de majorité visées au présent règlement.

Les majorités de voix exigées pour le vote des décisions des assemblées et le nombre de voix prévu sont calculés en tenant compte, s'il y a lieu, de la réduction résultant de l'application du deuxième alinéa de l'article 22 de la loi du 10 juillet 1965. Etant observé que l'article 24 de ladite loi dispose que ce sont les voix exprimées qui sont utilisées dans le calcul de la majorité des présents ou représentés. En conséquence, les abstentions ne sont plus prises en compte dans le calcul de la majorité.

2°/ Convocation des assemblées

Les copropriétaires se réuniront en Assemblée Générale au plus tard six mois après la date à laquelle le quart des lots composant l'**IMMEUBLE** se trouvera appartenir à des copropriétaires différents, et de toute façon dans l'année de la création du syndicat.

Par la suite, les copropriétaires se réuniront en assemblée sur convocation du syndic.

2.1. Le syndic provisoire sera le **REQUERANT** aux présentes et ce jusqu'à la réunion de la première Assemblée Générale des Copropriétaire, qui réunira la première assemblée générale des copropriétaires dans les six mois de la livraison des parties communes de l'immeuble.

Aux termes de cette première réunion, l'assemblée nommera le syndic définitif ; éventuellement elle nommera un syndic suppléant.

Par la suite, les copropriétaires se réuniront en assemblée sur convocation du syndic.

2.2. Le syndic convoquera l'assemblée des copropriétaires chaque fois qu'il le jugera utile, et au moins une fois l'an. Faute par lui d'avoir convoqué pour le 30 Juin au plus tard l'assemblée générale annuelle ci-dessus prévue, celle-ci pourra

être valablement convoquée dans les conditions de l'article 8 du décret du 17 mars 1967.

2.3. En outre, le syndic devra convoquer l'assemblée chaque fois que la demande lui en sera faite soit par le conseil syndical, soit par un ou plusieurs copropriétaires représentant au moins le quart des voix de tous les copropriétaires, le tout dans les conditions de l'article 8 du décret du 17 mars 1967.

Faute par le syndic de satisfaire à cette obligation, cette convocation pourra être faite dans les conditions de l'article 8 du décret susvisé.

2.4. Les convocations aux assemblées seront notifiées aux copropriétaires, sauf urgence, au moins vingt-et-un jours avant la réunion par lettres recommandées, avec demande d'avis de réception, ou par télécopie avec récépissé, adressées à leur domicile réel ou élu, conformément aux dispositions des articles 9 et 64 du décret du 17 Mars 1967, modifiés par le décret numéro 2007-285 du 1^{er} mars 2007, le délai qu'elles font courir a pour point de départ le lendemain du jour de la première présentation de la lettre recommandée au domicile du destinataire, ou le lendemain du jour de réception de la télécopie.

Ces convocations indiqueront le lieu, la date, l'heure de la réunion et l'ordre du jour qui précisera chacune des questions soumises à la délibération de l'assemblée.

L'assemblée se tiendra au lieu désigné par la convocation.

Les documents et renseignements visés à l'article 11 du décret du 17 Mars 1967 seront, s'il y a lieu, notifiés en même temps que l'ordre du jour.

Pendant le délai s'écoulant entre la convocation de l'Assemblée Générale appelée à connaître des comptes et la tenue de celle-ci, les pièces justificatives des charges de copropriété doivent être tenues à disposition de tous les copropriétaires par le syndic au moins un jour ouvré selon les modalités prévues à l'article 18-1 de la loi du 10 Juillet 1965.

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

Dans le cas où plusieurs lots seraient attribués à des associés d'une société propriétaire de ces lots dans les conditions de l'article 23 de la loi du 10 Juillet 1965, la société sera membre du syndicat mais les convocations seront faites aux associés dans les conditions des articles 12 et 18 du décret précité.

2.5. En cas de mutation de propriété, tant que le syndic n'en aura pas reçu avis ou notification, les convocations seront valablement faites à l'égard du ou des nouveaux propriétaires au dernier domicile notifié au syndic.

Lorsqu'un lot de copropriété se trouvera appartenir à plusieurs personnes, ou encore avoir fait l'objet d'un démembrement entre plusieurs personnes, celles-ci devront désigner un mandataire commun pour les représenter auprès du syndic et assister aux assemblées générales.

En cas d'indivision d'un lot, faute par les indivisaires de procéder à cette désignation, les convocations seront valablement adressées au dernier domicile notifié au syndic.

En cas de démembrement de la propriété d'un lot, à défaut de désignation d'un représentant, ainsi qu'il est dit ci-dessus, toutes les convocations seront valablement adressées à l'usufruitier.

3°/ Tenue des assemblées

3.1. Au début de chaque réunion, l'assemblée élira son président.

En cas de partage des voix, il sera procédé à un second vote.

Le syndic ou son représentant assurera le secrétariat de la séance, sauf décision contraire de l'assemblée.

En aucun cas, le syndic, son conjoint et ses préposés ne pourront présider l'assemblée même s'ils sont copropriétaires.

Le président prendra toutes mesures nécessaires au déroulement régulier de la réunion.

Il sera tenu une feuille de présence qui indiquera les nom et domicile de chacun des membres de l'assemblée et, le cas échéant de son mandataire, ainsi que le nombre de voix dont ils disposent, compte tenu des termes de la Loi du 10 juillet 1965, et du présent règlement.

Cette feuille sera émargée par chacun des membres de l'assemblée ou par son mandataire. Elle sera certifiée exacte par le président de l'assemblée et conservée par le syndic ainsi que les pouvoirs avec l'original du procès-verbal de séance ; elle devra être communiquée à tout copropriétaire le requérant.

3.2. Les copropriétaires pourront se faire représenter par un mandataire de leur choix, qui pourra être habilité par un simple écrit.

Mais chaque mandataire ne pourra recevoir plus de trois délégations de vote, sous réserve éventuellement des dispositions de l'article 22 de la Loi du 10 juillet 1965, tel que modifié par l'article 6 de la Loi du 31 décembre 1985 sus énoncée. Par ailleurs, le syndic, son conjoint et ses préposés ne pourront recevoir mandat pour représenter un copropriétaire.

Les représentants légaux des mineurs ou autres incapables participeront aux assemblées en leurs lieu et place.

3.3. Les délibérations de chaque assemblée seront constatées par un procès-verbal signé par le président et par le secrétaire, rédigé conformément aux dispositions de l'article 17 du décret du 17 mars 1967.

Sur la demande d'un ou plusieurs copropriétaires, il mentionnera les réserves éventuellement formulées.

Les procès-verbaux des séances seront inscrits à la suite les uns des autres, sur un registre spécialement ouvert à cet effet.

Les copies ou extraits de ces procès-verbaux, à produire en justice ou ailleurs, seront certifiés par le syndic.

4°/ Décisions

A - Décisions Ordinaires

I. - Les copropriétaires, par voie de décisions ordinaires, statueront sur toutes les questions relatives à l'application du présent règlement de copropriété, sur les points que celui-ci n'aurait pas expressément prévus et sur tout ce qui concerne la jouissance commune, l'administration et la gestion des parties communes, le fonctionnement des services collectifs et des éléments d'équipement communs, de la façon la plus générale qu'il soit, et généralement sur toutes les questions intéressant la copropriété pour lesquels il n'est pas prévu de dispositions particulières par la loi ou le présent règlement.

II. - Les décisions visées ci-dessus seront prises à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés à l'assemblée.

B- Décisions prises dans des conditions particulières de majorité

I. - Les copropriétaires, par voie de décision prise dans les conditions de majorité de l'article 25 de la Loi du 10 Juillet 1965 ou celles de l'article 25-1, statueront sur les décisions concernant :

a) Toutes délégations de pouvoirs visées à l'article 24 de la Loi du 10 Juillet 1965 et notamment celles de prendre l'une des décisions visées au paragraphe A ci-dessus.

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

c) La désignation ou la révocation du syndic et des membres du Conseil Syndical.

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

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

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

g) A moins qu'ils ne relèvent de la majorité prévue par l'article 24 de la loi du 10 Juillet 1965, les travaux d'économies d'énergie ou de réduction de gaz à effet de serre.

h) La pose dans les parties communes, de canalisations, de gaines, et la

réalisation des ouvrages, permettant d'assurer la mise en conformité des logements aux normes de salubrité, de sécurité et d'équipement définies par les dispositions prises pour l'application de l'article 1^{er} de la loi n° 67-561 du 12 Juillet 1967 relative à l'amélioration de l'habitat.

- i) La suppression des vide-ordures pour des impératifs d'hygiène ;
- j) L'installation ou la modification d'une antenne collective ou d'un réseau de communications électroniques interne à l'immeuble dès lors qu'elle porte sur des parties communes
- k) L'autorisation permanente accordée à la police ou à la gendarmerie nationale de pénétrer dans les parties communes.
- l) L'installation ou la modification des installations électriques intérieures permettant l'alimentation des emplacements de stationnement d'accès sécurisé à usage privatif pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides, ainsi que la réalisation des installations de recharge électrique permettant un comptage individuel pour ces mêmes véhicules.
- m) L'installation de compteurs d'eau froide divisionnaires.
- n) Les travaux à effectuer sur les parties communes en vue de prévenir les atteintes aux personnes et aux biens.
- o) L'installation de compteurs d'énergie thermique ou de répartiteurs de frais de chauffage.

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

Conformément à l'article 25-1 de la loi de 1965, lorsque l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité prévue à l'article 25 mais que le projet a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, la même assemblée peut décider à la majorité prévue à l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote, à moins que l'assemblée ne décide que la question sera inscrite à l'ordre du jour d'une assemblée ultérieure.

C - Décisions Extraordinaires

I. - Les copropriétaires, par voie de décisions extraordinaires, pourront :

- a) Décider d'actes d'acquisition immobilière ainsi que des actes de disposition autres que ceux visés au paragraphe B ci-dessus.
- b) Compléter ou modifier le règlement de copropriété dans ses dispositions qui concernent simplement la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes.

c) Décider de travaux comportant transformation, addition ou amélioration dont il est question au chapitre I de la quatrième partie du présent règlement à l'exception des travaux visés aux e), g), h), i), et j) du paragraphe B ci-dessus.

II. - Les décisions précédentes seront prises à la majorité des membres de la collectivité de tous les copropriétaires représentant au moins les deux/tiers des voix de l'article 26 de la loi du 10 Juillet 1965.

Par dérogation aux dispositions de l'avant-dernier alinéa de l'article 26 de la loi du 10 Juillet 1965, l'assemblée générale peut décider, à la double majorité qualifiée prévue au premier alinéa dudit article, les aliénations de parties communes et les travaux à effectuer sur celles-ci, pour l'application de l'article 25 de la loi n° 96-987 du 14 novembre 1996 relative à la mise en oeuvre du pacte de relance pour la ville. (Article 26-3).

5° - DISPOSITIONS DIVERSES

Les différentes règles de quorum et de majorité définies ci-dessus s'appliqueront également aux décisions qui seront prises, par les différentes catégories de propriétaires soumis à des charges communes spéciales lorsqu'elles auront trait aux parties communes spéciales s'y rapportant sauf ce qui a été dit plus haut pour le cas de réunion en une seule mains de tous les lots concernés par l'une ou l'autre des catégories de charges spéciales définies.

I. - Le syndicat ne pourra pas, à quelque majorité que ce soit, et si ce n'est à l'unanimité, décider :

La modification des droits des copropriétaires dans les choses privées et communes et des voix y attachées, sauf lorsque cette modification serait la conséquence d'actes d'acquisition ou de dispositions visés par la loi du 10 Juillet 1965.

L'aliénation des parties communes dont la conservation est nécessaire au respect de la destination de l'IMMEUBLE.

D'une façon générale, le syndicat ne pourra, à quelque majorité que ce soit, imposer à un copropriétaire une modification à la destination de ses parties privatives ou aux modalités de leur jouissance, telles qu'elles résultent du présent règlement de copropriété.

Les modifications concernant la répartition des charges ne pourront être décidées que du consentement de l'unanimité des copropriétaires conformément aux dispositions de l'article 11 de la loi du 10 Juillet 1965.

II. - Les décisions régulièrement prises obligeront tous les copropriétaires même les opposants et ceux qui n'auront pas été représentés aux assemblées.

Elles seront notifiées aux opposants ou aux défaillants conformément aux dispositions des articles 42, alinéa 2, de la loi du 10 juillet 1965 et 18 du décret du 17 Mars 1967.

La notification sera faite par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Elle devra mentionner les résultats du vote et reproduire le texte de l'article 42, alinéa 2, de la loi du 10 Juillet 1965, et indiquer les absents non représentés.

CHAPITRE VIII - SYNDIC

SECTION I - GENERALITES

Le syndic sera le représentant du Syndicat dans les actes civils et en justice, il assurera l'exécution des décisions des assemblées des copropriétaires et des dispositions du règlement de copropriété.

Il administrera **L'ENSEMBLE IMMOBILIER** et pourvoira à sa conservation, à sa garde et à son entretien.

Il procédera pour le compte du syndicat principal et pour le compte de chacun des syndicats secondaires à l'engagement et au paiement des dépenses communes.

Le tout en application du présent règlement, de la Loi du 10 Juillet 1965 et dans les conditions et selon les modalités prévues à la section IV du décret du 17 Mars 1967.

SECTION II - DESIGNATION

I. Le syndic sera nommé et, le cas échéant, révoqué soit par l'assemblée générale des copropriétaires statuant par voie de décision prise dans les conditions de majorité de l'article 25 de la loi du 10 Juillet 1965, soit par le conseil syndical dans le cas de création d'un syndicat coopératif tel que prévu par les articles 14 et 17-1 de la Loi du 10 Juillet 1965 et 41 du décret du 17 Mars 1967.

L'Assemblée Générale du syndicat principal déterminera la durée de ses fonctions sans que celles-ci puissent être supérieures à trois ans sous réserve, s'il y a lieu, des dispositions de l'article 28 du décret du 17 Mars 1967.

Les fonctions du syndic sont renouvelables.

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

En cas de démission, le syndic devra aviser les copropriétaires ou le conseil syndical de son intention six mois au moins à l'avance.

Si les fonctions du syndic sont rémunérées, sa révocation qui ne serait pas fondée sur un motif légitime lui ouvrira un droit à indemnisation.

II. Jusqu'à la réunion de la première assemblée des copropriétaires visée au chapitre I ci-dessus, la société requérante, ou toute personne physique ou morale qu'elle se substituera, exercera à titre provisoire les fonctions de syndic, à compter de l'entrée en vigueur du présent règlement.

Le syndic provisoire aura droit à une rémunération annuelle fixée, à défaut d'autre précision, selon le tarif légal ou celui établi par les organismes professionnels.

III. A défaut de nomination du syndic par l'assemblée des copropriétaires dûment convoquée, le syndic pourra être désigné par décision de justice dans les conditions de l'article 46 du décret du 17 Mars 1967.

Dans les autres cas de vacance de la fonction du syndic, comme en cas d'empêchement pour quelque cause que ce soit ou de carence de sa part à exercer les droits et actions du syndicat, ses rôles et fonctions seront provisoirement exercés par un syndic suppléant, ou, à défaut, un administrateur provisoire serait désigné par décision de justice, dans les conditions des articles 47 et 49 du décret du 17 Mars 1967. L'Assemblée Générale des copropriétaires

devra alors être réunie dans les plus brefs délais pour prendre toutes mesures utiles.

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

SECTION III : POUVOIRS DE GESTION ET D'ADMINISTRATION

Le syndic, de sa propre initiative, pourvoira à l'entretien en bon état de propreté, d'agrément, de fonctionnement, de réparations de toutes les choses et parties communes, à la conservation, la garde et l'administration de chacun des bâtiments et de L'ENSEMBLE IMMOBILIER.

Ce pouvoir d'initiative s'exercera sous le contrôle de l'assemblée des copropriétaires, dans les conditions ci-après :

1° ENTRETIEN ET TRAVAUX

I. Le syndic pourvoira à l'entretien normal des choses et parties communes, il fera exécuter les travaux et engagera les dépenses nécessaires à cet effet, le tout sans avoir besoin d'une autorisation spéciale de l'assemblée des copropriétaires.

II. Toutefois, pour l'exécution de toutes réparations et de tous travaux dépassant le cadre d'un entretien normal et présentant un caractère exceptionnel, soit par leur nature, soit par leur coût, le syndic devra obtenir l'accord préalable de l'assemblée des copropriétaires, statuant par voie de décision ordinaire.

Il en sera ainsi, principalement, des grosses réparations de bâtiments et des réfections ou rénovations générales des éléments d'équipement. Cet accord préalable ne sera pas nécessaire en cas d'urgence et de nécessité, mais le syndic sera alors tenu d'en informer les copropriétaires et de convoquer immédiatement l'Assemblée Générale.

III. Faute par le syndic d'avoir satisfait à l'obligation ci-dessus, l'assemblée pourra être valablement convoquée dans les conditions de l'article 8 du décret du 17 Mars 1967.

Cette assemblée décidera de l'opportunité de continuer les travaux et se prononcera sur le choix de l'entrepreneur. Au cas où cette assemblée déciderait d'arrêter les travaux et de les confier à un entrepreneur autre que celui qui les a commencés, celui-ci aurait droit à une juste indemnité pour les frais par lui engagés. Cette indemnité lui serait payée par le syndicat, sauf à celui-ci à mettre éventuellement en cause la responsabilité du syndic.

2° ADMINISTRATION ET GESTION

Le syndic recrutera le personnel du syndicat nécessaire, la convention collective fixera les conditions de sa rémunération et de son travail et le congédiera, le lien de subordination existera entre le seul syndic et le personnel et ce en dehors de toutes autres personnes. Toutefois, sous réserve éventuellement des stipulations du présent règlement, l'assemblée a seule

qualité pour fixer le nombre et la catégorie des emplois.

Le syndic contractera toutes les assurances nécessaires, ainsi qu'il sera dit ci-après à la quatrième partie.

Il procédera à tous encaissements et il effectuera tous règlements afférents à la copropriété avec les provisions qu'il recevra des copropriétaires en application des dispositions du chapitre II de la deuxième partie du présent règlement.

Il établira et tiendra à jour une liste de tous les copropriétaires ainsi que de tous les titulaires de droits réels sur un lot ou une fraction de lot.

Il tiendra une comptabilité faisant apparaître la situation comptable de chacun d'eux.

Il préparera un budget prévisionnel annuel pour les dépenses courantes (hors travaux) et le soumettra au vote de l'assemblée générale. Ce budget prévisionnel devra être voté chaque année par l'assemblée se réunissant dans les six mois, les dépenses pour travaux étant exclues de celui-ci, et il fera l'objet de versement de provisions égales au quart du budget le premier jour de chaque trimestre ou le premier jour de la période fixée par l'assemblée, le tout conformément aux dispositions des articles 14-1 et 14-2 de la loi du 10 Juillet 1965. Il devra tenir une comptabilité séparée pour chaque syndicat, faisant apparaître la position de chaque copropriétaire à l'égard du syndicat ainsi que la situation de trésorerie du syndicat.

Le syndic a obligation d'ouvrir un compte bancaire ou postal séparé au nom du syndicat des copropriétaires et ce dans les trois mois de sa désignation, sous peine de nullité de son mandat. L'assemblée générale du syndicat des copropriétaires pourra, toutefois, dans le seul cas où il s'agit d'un syndic professionnel, décider de renoncer à l'ouverture de ce compte séparé, et ce, en délibérant à la majorité de l'article 25 ou le cas échéant à celle de l'article 25-1, et en indiquant la durée pour laquelle la dispense est donnée. Cette dispense est renouvelable. Elle prend fin de plein droit en cas de désignation d'un autre syndic.

Il détiendra les archives du syndicat, ainsi que les documents comptables du syndicat, le carnet d'entretien de l'immeuble et, le cas échéant, le diagnostic technique.

Il remplira les mêmes obligations auprès de chacun des syndicats secondaires.

Il devra établir le carnet d'entretien de **L'ENSEMBLE IMMOBILIER** et le tenir à jour, ce carnet d'entretien devant être remis aux propriétaires successifs de lots qui en font la demande et ce à leurs frais, ainsi que le diagnostic technique le cas échéant.

Le tout conformément aux dispositions du décret du 17 Mars 1967, et notamment de ses articles 32, 33 et 34, et de l'article 18 de la loi du 10 Juillet 1965.

SECTION IV : POUVOIRS D'EXECUTION ET DE REPRESENTATION

I. Le syndic sera le représentant officiel du syndicat, qu'il soit principal ou secondaire, vis-à-vis des copropriétaires et des tiers.

Il assurera l'exécution des décisions de l'assemblée des copropriétaires.

Il veillera au respect des dispositions du règlement de copropriété.

Notamment, il fera, le cas échéant, toutes diligences, prendra toutes garanties et exercera toutes poursuites nécessaires pour le recouvrement des parts contributives des copropriétaires aux charges communes, dans les termes et conditions notamment des articles 19 et suivants de la loi du 10 Juillet 1965 et de l'article 55 du décret du 17 Mars 1967.

II. Le syndic représentera le syndicat des copropriétaires à l'égard de toutes administrations et de tous services.

Principalement, il assurera le règlement des impôts et taxes relatifs à **L'ENSEMBLE IMMOBILIER** et qui ne seraient pas recouvrés par voie de rôles individuels.

III. Le syndic, pour toutes questions d'intérêt commun, représentera le syndicat des copropriétaires :

a) en justice, devant toutes juridictions compétentes, tant en demandant qu'en défendant dans les conditions prévues à la section VII du décret du 17 Mars 1967 et notamment aux articles 55 et 59, même au besoin contre certains copropriétaires ; il pourra notamment, conjointement ou non avec un ou plusieurs des copropriétaires, agir en vue de la sauvegarde des droits afférents à **L'ENSEMBLE IMMOBILIER**.

Il bénéficie des dispositions des articles 10-1 et 19-2 insérés dans la loi du 10 Juillet 1965.

b) dans les actes d'acquisition ou d'aliénation des parties communes ou de constitution de droits réels immobiliers au profit ou à la charge de ces dernières, passés du chef du syndicat dans les termes et conditions des articles 25 et 26 de la Loi du 10 Juillet 1965 et conformément aux dispositions de l'article 16 de la même Loi,

Le tout sans que soit nécessaire l'intervention de chaque copropriétaire à l'acte ou à la réquisition de publication.

IV. Conformément aux dispositions de l'article 18 de la Loi du 10 Juillet 1965, le syndic, seul responsable de sa gestion, ne peut se faire substituer. Toutefois, l'Assemblée Générale des copropriétaires, statuant par voie de décision prise dans les conditions particulières de majorité du chapitre I, section II 4°, B, de la présente partie pourra autoriser une délégation de pouvoir à une fin déterminée.

En outre, à l'occasion de l'exécution de sa mission, le syndic peut se faire représenter par l'un de ses préposés.

En cas de changement de syndic, l'ancien syndic est tenu de remettre au nouveau syndic, dans le délai d'un mois à compter de la cessation de ses fonctions, la situation de trésorerie, la totalité des fonds immédiatement disponibles et l'ensemble des documents et archives du syndicat.

Dans le délai de deux mois suivant l'expiration du délai mentionné ci-dessus, l'ancien syndic est tenu de verser au nouveau syndic le solde des fonds disponibles après apurement des comptes et de lui fournir l'état des comptes des copropriétaires ainsi que celui des comptes du syndicat.

Après mise en demeure restée infructueuse, le syndic nouvellement désigné ou le président du conseil syndical pourra demander au juge, statuant en référé,

d'ordonner sous astreinte la remise des pièces et des fonds mentionnés aux alinéas précédents ainsi que le versement des intérêts dus à compter du jour de la mise en demeure.

CHAPITRE IX - CONSEIL SYNDICAL

L'assemblée des copropriétaires constituera un conseil syndical en vue d'assister le Syndic et de contrôler sa gestion, le tout dans les conditions et selon des modalités des articles 21 de la Loi du 10 juillet 1965 et de la section III du décret du 17 mars 1967 ; elle fixera les règles relatives à l'organisation et au fonctionnement de ce conseil, dans le respect des dispositions de l'article 4 de la Loi numéro 85-1470 du 31 décembre 1985.

Le conseil syndical aura pour mission de donner avis au syndic ou à l'assemblée générale sur les questions pour lesquelles il est consulté ou dont il se saisit lui-même, mais il ne peut en aucun cas se substituer au syndic qui est le seul organe d'exécution des décisions prises en assemblée générale. Le conseil syndical contrôle notamment la comptabilité du syndic, la répartition des dépenses, les conditions dans lesquelles sont passés et exécutés les marchés et tous autres contrats.

Il peut également recevoir d'autres missions ou délégations de l'assemblée générale, par décision prise à la majorité de tous les copropriétaires.

Il ne peut par contre en aucun cas modifier le budget ou engager des dépenses, sauf autorisation expresse de l'assemblée qui peut fixer un seuil en deçà duquel le syndic pourra prendre certaines décisions en accord avec le conseil syndical.

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

Il donne son avis au syndic en cas de travaux urgents ainsi qu'il est précisé ci-avant à l'occasion de la détermination des pouvoirs du syndic.

Les membres du conseil syndical sont au nombre de cinq. Ils sont choisis parmi les copropriétaires, leurs conjoints ou leurs représentants légaux.

Le syndic, son conjoint ou ses préposés, même s'ils sont copropriétaires ne peuvent être membres du conseil syndical.

Les membres du conseil syndical sont nommés par l'assemblée générale, à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

L'assemblée se prononce sur la liste des candidats qui se font connaître.

Au cas où plus de cinq candidats auraient obtenu la majorité requise pour être élus, seront désignés comme membres titulaires ceux ayant obtenu le plus grand nombre de voix. En cas d'égalité de voix, le candidat le moins âgé est désigné, sauf accord des candidats concernés pour qu'il en soit autrement.

Les autres candidats élus auront le statut de membres suppléants, à moins qu'ils ne le refusent.

Les membres du conseil syndical sont élus pour une durée d'un an.

Ils sont rééligibles mais ils ne peuvent rester en fonction plus de trois années consécutives.

Ils sont révocables à tout moment par décision de l'assemblée générale prise à la majorité absolue.

Un ou plusieurs membres suppléants peuvent être désignés, dans les mêmes conditions que les membres titulaires. En cas de cessation définitive des fonctions d'un membre titulaire, ils siègent au conseil syndical au fur et à mesure des vacances, dans l'ordre de leur élection s'il y en a plusieurs, et 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 de trois sièges deviennent vacants pour quelque cause que ce soit.

Le conseil syndical à la majorité de ses membres, élira un président pour la durée qu'il fixera. A défaut, le président restera en fonction pour la durée de son mandat de membre du conseil, sauf révocation dans les mêmes conditions de majorité.

Le conseil se réunira au moins une fois tous les six mois à la demande du président. Il pourra se réunir, en outre, à toute époque, à la demande de l'un quelconque de ses membres ou du syndic. Les convocations seront adressées par lettre missive ordinaire ou par émargement d'un état ; elles contiendront l'ordre du jour sommaire de la réunion projetée ; copie en sera adressée au syndic dans les mêmes formes. Le syndic pourra toujours, s'il le désire, assister aux réunions avec voix consultative.

Les décisions du conseil syndical seront prises à la majorité des votants, à condition qu'il y ait au moins trois membres.

Les délibérations du conseil syndical seront constatées par des procès-verbaux portés sur un registre ouvert à cet effet et signés par le président du conseil syndical.

Le président du conseil syndical délivrera au syndic copie du procès-verbal de toutes délibérations prises par le conseil syndical.

En cas de besoin, les copropriétaires pourront en prendre connaissance, soit auprès du président du conseil syndical, soit auprès du syndic.

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

Le conseil syndical peut se faire assister par tout technicien de son choix.

Les honoraires de ces techniciens ainsi que les frais nécessités par le fonctionnement du conseil syndical constituent des dépenses d'administration. Ils sont payés par le syndic dans les conditions fixées par l'assemblée générale par décision prise à la majorité simple.

QUATRIEME PARTIE

AMELIORATIONS - ADDITIONS - SURELEVATIONS ASSURANCES - LITIGES - DOSSIER D'INTERVENTION ULTERIEURE SUR L'OUVRAGE

CHAPITRE X - AMELIORATION - ADDITIONS - SURELEVATIONS

Les questions relatives aux améliorations et additions de locaux privatifs, ainsi qu'à l'exercice du droit de surélévation sont soumises aux dispositions des

articles 30 à 37 de la loi du 10 Juillet 1965 et à celles du décret du 17 Mars 1967 pris pour son application.

Il est simplement rappelé ici que chaque syndicat secondaire, en vertu de ces dispositions, et à condition qu'elles soient conformes à la destination de **L'ENSEMBLE IMMOBILIER**, peut décider par voie de décision collective extraordinaire toutes améliorations, telle que la transformation ou la création d'éléments d'équipement, l'aménagement des locaux affectés à l'usage commun des bâtiments ou à la création de tels locaux.

Si ces éléments d'équipement ou les locaux aménagés ne concernent qu'un seul bâtiment, cette décision ressort au syndicat secondaire de ce bâtiment.

La surélévation ou la construction aux fins de créer de nouveaux locaux à usage privatif peut être réalisée par les soins du syndicat principal sur une décision prise à l'unanimité de ses membres, comme intéressant **L'ENSEMBLE IMMOBILIER** même si la réalisation n'affecte qu'un bâtiment.

La décision d'aliéner aux mêmes fins le droit de surélever un bâtiment exige, outre la majorité prévue à l'article 26 et les autorisations administratives, l'accord des copropriétaires de l'étage supérieur du bâtiment à surélever et, si l'immeuble comprend plusieurs bâtiments, la confirmation par une assemblée spéciale des copropriétaires composant le bâtiment à surélever, statuant à la majorité indiquée ci-dessus.

En outre, les copropriétaires qui subiraient, par suite de l'exécution des travaux de surélévation prévus à l'article 35 de la Loi du 10 Juillet 1965, un préjudice répondant aux conditions fixées à l'article 9 de cette loi, ont droit à une indemnité. Celle-ci, qui est à la charge de l'ensemble des copropriétaires, est répartie selon la proportion initiale des droits de chacun dans les parties communes.

Il est précisé que dans le cas où, en application des dispositions de l'article 33 de la Loi du 10 Juillet 1965, un intérêt serait versé au syndicat par les copropriétaires payant par annuités, cet intérêt devra bénéficier aux autres copropriétaires qui, ne profitant pas du différé de paiement, se trouveront ainsi avoir fait l'avance des fonds nécessaires à la réalisation des travaux.

CHAPITRE XI - RISQUES CIVILS - ASSURANCES

I. La responsabilité du fait de chacun des bâtiments de **L'ENSEMBLE IMMOBILIER**, de ses installations et de ses dépendances constituant les parties communes ainsi que du fait des préposés de la copropriété, à l'égard de l'un des copropriétaires, des voisins, ou de tiers quelconques, au point de vue des risques civils, et au cas de poursuites en dommages et intérêts, incombera aux copropriétaires proportionnellement à leurs quotes-parts dans la copropriété des parties communes.

Toutefois si le dommage est imputable au fait personnel d'un occupant, non couvert par une assurance collective, la responsabilité restera à la charge de celui-ci.

Il est expressément spécifié qu'au titre des risques civils et de la responsabilité en cas d'incendie, les copropriétaires seront réputés entretenir de simples rapports de voisinage et seront considérés comme des tiers les uns vis à vis des

autres, ainsi que devront le reconnaître et l'accepter expressément les compagnies d'assurances.

II. Le syndicat des copropriétaires sera assuré notamment contre les risques suivants :

1°/ L'incendie, la foudre, les explosions, les dégâts quelconques causés par l'électricité et, s'il y a lieu, par les gaz et les dégâts des eaux avec renonciation au recours contre les copropriétaires occupant un appartement ou un local d'un des bâtiments de **L'ENSEMBLE IMMOBILIER**.

2°/ Le recours des voisins et le recours des locataires.

3°/ La responsabilité civile pour dommages causés aux tiers par un des bâtiments **L'ENSEMBLE IMMOBILIER** tels que défaut de réparations, vices de construction ou de réparation, le fonctionnement de ses éléments d'équipement ou services collectifs ou par les personnes dont le syndicat doit répondre ou les choses qui sont sous sa garde.

III. En application des stipulations ci-dessus, L'ENSEMBLE IMMOBILIER fera l'objet d'une police globale multirisque couvrant son ensemble, tant en ses parties communes que privatives.

Les questions relatives à la nature et à l'importance des garanties seront débattues par l'assemblée des copropriétaires.

Les polices seront souscrites, renouvelées et remplacées par le syndic.

CHAPITRE XII - INEXECUTION DES CLAUSES ET CONDITIONS DU REGLEMENT DE COPROPRIETE - LITIGES

En cas d'inexécution des clauses et conditions imposées par le présent règlement, une action tendant au paiement de tous dommages et intérêts ou astreintes pourra être intentée par le syndic au nom du syndicat dans le respect des dispositions de l'article 55 du décret du 17 Mars 1967.

Pour le cas où l'inexécution serait le fait d'un locataire, l'action devra être dirigée à titre principal contre le propriétaire bailleur.

Le montant des dommages et intérêts ou astreintes sera touché par le syndic et, dans le cas où il ne devrait pas être employé à la réparation d'un préjudice matériel ou particulier, sera conservé à titre de réserve spéciale, sauf décision contraire de l'assemblée des copropriétaires.

D'une façon générale, les litiges nés de l'application de la loi du 10 Juillet 1965 sont de la compétence de la juridiction du lieu de la situation de **L'ENSEMBLE IMMOBILIER** et les actions soumises aux règles de procédure de la section VII du décret du 17 Mars 1967.

Les copropriétaires conserveront la possibilité de recourir à l'arbitrage dans les conditions de droit commun du livre troisième du Code de procédure civile.

Enfin, il est rappelé que les actions qui ont pour objet de contester les décisions des Assemblées Générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants, dans un délai de deux mois à

compter de la notification desdites décisions qui leur est faite à la diligence du syndic.

CHAPITRE XIII - DOSSIER D'INTERVENTION ULTERIEURE SUR L'OUVRAGE

Pour l'application de l'article R238-38 du Code du Travail, le **REQUERANT** déclare que la construction de l'immeuble entre dans le champ d'application de la loi numéro 93-1418 du 31 décembre 1993.

En conséquence :

- le **REQUERANT** nommera un coordonnateur entre les entreprises appelées à travailler sur le chantier chargé d'une coordination en matière de sécurité et de santé,
- le coordonnateur établira un dossier rassemblant toutes les données de nature à faciliter la prévention des risques professionnels lors d'interventions ultérieures sur l'ouvrage, qui sera remis au maître d'ouvrage lors de la réception des travaux.

Un exemplaire de ce document sera déposé au rang des minutes du Notaire soussigné et une copie de cet acte sera remise au syndic de l'immeuble.

CINQUIEME PARTIE

DOMICILE - FORMALITES

DOMICILE

Domicile est élu de plein droit dans **L'ENSEMBLE IMMOBILIER** par chacun des copropriétaires et les actes de procédure y seront valablement délivrés, à défaut de notification faite au syndic de son domicile réel ou élu dans les conditions de l'article 64 du décret du 17 Mars 1967.

PUBLICITE FONCIERE

Le présent règlement de copropriété et état descriptif de division sera publié au 1^{er} Bureau des Hypothèques de CERGY PONTOISE, conformément à la loi du 10 Juillet 1965 et aux dispositions légales relatives à la publicité foncière.

Il en sera de même de toutes modifications pouvant être apportées par la suite au présent règlement.

POUVOIRS POUR PUBLICITE FONCIERE

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière, les parties agissant dans un intérêt commun, donnent tous pouvoirs nécessaires à tout clerc habilité et assermenté de la Société Civile Professionnelle dénommée en tête des présentes, à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires ou rectificatifs pour mettre le présent acte en concordance avec les documents hypothécaires, cadastraux ou d'état civil.

FRAIS

Les frais d'établissement du présent règlement de copropriété et ceux qui en seront la suite ou la conséquence seront réglés ce jour par le requérant et

au présent règlement.

POUVOIRS POUR PUBLICITE FONCIERE

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière, les parties agissant dans un intérêt commun, donnent tous pouvoirs nécessaires à tout clerc habilité et assermenté de la Société Civile Professionnelle dénommée en tête des présentes, à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires ou rectificatifs pour mettre le présent acte en concordance avec les documents hypothécaires, cadastraux ou d'état civil.

FRAIS

Les frais d'établissement du présent règlement de copropriété et ceux qui en seront la suite ou la conséquence seront réglés ce jour par le requérant et ensuite récupérés par ce dernier sur chaque copropriétaire qui devra s'obliger dans son acte d'acquisition à les supporter au prorata de sa quote-part.

CERTIFICATION D'IDENTITE

Le Notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties, personnes physiques, dénommées dans le présent acte, telle qu'elle est indiquée à la suite de leur nom, lui a été régulièrement justifiée à la vue d'un extrait d'acte de naissance.

DONT ACTE sur quatre-vingt seize pages.

Après lecture faite par Monsieur Jean-Christophe GENET, Clerc de Notaire habilité, les parties ont certifié exactes, chacune en ce qui la concerne, les déclarations contenues au présent acte, et les signatures ont été recueillies les jour, mois et an susdits par ledit, Clerc de Notaire, à ce jour habilité à cet effet et assermenté par actes déposés aux minutes de l'Office Notarial dénommé en tête des présentes, qui a lui-même signé avec elles.
Le présent acte a été signé par le Notaire le même jour.

Suivent les signatures.

LE SOUSSIGNE, Maître Eric GACHOD, Notaire, associé de la société dénommée « Guy KERMIN, Antoine POURQUIÉ, Marc FRIEDRICH, Fabrice FRANÇOIS et Eric GACHOD, Notaires Associés d'une société civile professionnelle titulaire d'un Office Notarial », dont le siège est à LEVALLOIS-PERRET (Hauts de Seine), 11-11bis Place du Général Leclerc.

CERTIFIE la présente copie sur cent-dix sept pages, mais contenant deux barres tirées dans blancs, exactement conforme à la minute et à l'expédition destinée à recevoir la mention de publication.

IL CERTIFIE, en outre, que l'identité complète des parties dénommées dans le présent document lui a été régulièrement justifiée, et pour la société dénommée MARIGNAN RESIDENCES, au vu de son certificat d'immatriculation.

A LEVALLOIS-PERRET
Le 21 MARS 2012