

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

CLAUSES ET CONDITIONS auxquelles seront adjugés en l'audience des saisies immobilières du Juge de l'Exécution du Tribunal de Grande Instance de PONTOISE séant dite ville au Palais de Justice, salle ordinaire desdites audiences, au plus offrant et dernier enchérisseur.

SUR SAISIE IMMOBILIERE

EN UN LOT

A ARGENTEUIL (Val d'Oise) Résidence FLORENCE, 129 rue Louis L'Hérault, un appartement de 3 pièces principales au 5^{ème} étage du bâtiment G, une cave et un parking.

Aux requêtes, poursuites et diligences du SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES de la Résidence FLORENCE, 129-135 rue Louis L'Hérault, 14-16 rue Jean de la Fontaine et 38 rue du Poirier Fourrier à ARGENTEUIL (Val d'Oise), représenté par son Syndic en exercice, le Cabinet HABITAT CONTACT, SARL au capital de 7 622,45 €, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTERRE sous le numéro 385 363 528, ayant son siège social à BOIS-COLOMBES (Hauts de Seine) 27 rue Jean Jaurès, elle-même représentée par son gérant y domicilié en cette qualité.

Dûment habilité à poursuivre la présente vente par décision de l'assemblée générale des copropriétaires dudit immeuble en date du 31 mai 2018.

Ayant pour avocat Maître Christiane ROBERTO, membre de la SCP RONZEAU & Associés, Avocat au Barreau du Val d'Oise, demeurant 30 rue Pierre Butin à PONTOISE (Val d'Oise).

Laquelle est constituée à l'effet d'occuper sur les présentes poursuites de saisie immobilière et leurs suites.

ENONCIATIONS PRELIMINAIRES

EN VERTU de la copie dûment en forme exécutoire d'un jugement réputé contradictoire et en premier ressort rendu le 12 janvier 2017 par la 1^{ère} Chambre du Tribunal de Grande Instance de PONTOISE, signifié le 10 mars 2017, définitif ainsi qu'il appert d'un certificat de non appel délivré le 9 mars 2018, garanti par une inscription d'hypothèque judiciaire publiée au Service de la Publicité Foncière de CERGY-PONTOISE 4 le 23 mars 2018 volume 2018 V numéro 913.

Le poursuivant sus dénommé et domicilié, a suivant exploit de la SCP Amir GUEDIRI - Samuel CRAPOULET - Jean DIB, Huissiers de Justice Associés à LE PLESSIS BOUCHARD, en date du 17 octobre 2018, fait signifier commandement à :

1°/- **Monsieur Gökkan SAHIN**, né le 5 juillet 1986 à ARGENTEUIL (Val d'Oise), de nationalité française, époux de Madame Ayse Gül MENTESE, demeurant 34 bis rue d'Ascq à ARGENTEUIL (Val d'Oise).

2°/- **Madame Ayse Gül MENTESE**, née le 27 janvier 1988 à NANTERRE (Hauts de Seine), de nationalité française, épouse de Monsieur Gökkan SAHIN, demeurant 34 bis rue d'Ascq à ARGENTEUIL (Val d'Oise).

Observation étant ici faite que la copie dudit commandement a été déposée en l'étude de l'huissier conformément aux dispositions de l'article 656 du CPC.

D'avoir à payer dans les **HUIT JOURS** au requérant à l'acte, entre les mains de l'Huissier de Justice, ayant charge de recevoir, ou encore entre les mains de l'Avocat constitué, sus-dénommé et domicilié.

La somme de **DIX HUIT MILLE QUATRE CENT SOIXANTE ET ONZE EUROS SOIXANTE QUATORZE CENTS (18 471,74 €)**, selon décompte arrêté au 31 août 2018 et se décomposant comme suit :

En vertu du Jugement rendu le 12 janvier 2017 par la 1^{ère} Chambre du Tribunal de Grande Instance de PONTOISE

Date	Montant	Frais	Interêts	Principal	Autres frais	Avaloir	
Du	Payé	Du	Payé	Du	Payé	Du	Payé
20/04/2016	13852,86			13852,86			
12/01/2017	800,00			800,00			
12/01/2017	1000,00	1000,00					
02/03/2018	1182,53				1182,53		
10/03/2018	171,39	171,39					
31/08/2018	1220,72		1220,72				
31/08/2018	64,11		64,11				
31/08/2018	80,13		80,13				
Total :	18471,74	0,00	1171,39	0,00	1384,96	0,00	
Solde :	18471,74	1171,39	1384,96	14752,86	1182,53		

Soit un total au 31 AOUT 2018, sauf mémoire, de..... 18 471.74 €

Outre les intérêts au taux légal en vigueur continuant à courir à compter du 1^{er} SEPTEMBRE 2018 jusqu'au parfait règlement, et outre le coût du présent commandement

Sans préjudice de tous autres dus, droits, actions, intérêts et frais de mise à exécution, le tout en deniers ou quittances valables.

Ce commandement a été publié au Service de la Publicité Foncière de CERGY-PONTOISE 4 le 29 octobre 2018 volume 2018 S numéro 69.

Par exploit de
Huissier de Justice à
en date du
le **SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES de la Résidence FLORENCE à ARGENTEUIL (Val d'Oise)** a donné assignation à **Monsieur et Madame SAHIN** d'avoir à comparaître à l'audience d'orientation du **mardi 12 mars 2019 à 14h00** devant le Juge de l'Exécution du Tribunal de Grande Instance de PONTOISE.

DESIGNATION GENERALE DE L'IMMEUBLE

Dans un ensemble immobilier dénommé Résidence FLORENCE sis à ARGENTEUIL (Val d'Oise), 129 à 135 rue Louis L'Hérault, 14-16 rue Jean de la Fontaine et 38 rue du Poirier Fourier,

Cadastré Section BP numéro 358 pour une contenance de 1ha 02a 13ca,

Comprenant sept bâtiments accolés et un parking souterrain.

DESIGNATION DES BIENS ET DROITS IMMOBILIERS MIS EN VENTE

Au 129 rue Louis L'Hérault

LE LOT NUMERO MILLE DEUX CENT TRENTE SEPT (1 237) de l'état descriptif de division, savoir :

Bâtiment G, au cinquième étage, un appartement de trois pièces principales.

Et les 401/100 000èmes des parties communes générales.

LE LOT NUMERO MILLE DEUX CENT SOIXANTE CINQ (1 265)
de l'état descriptif de division, savoir :

Bâtiment G, au sous-sol, une cave portant le numéro 1265.
Et les 2/100 000èmes des parties communes générales.

LE LOT NUMERO MILLE QUATRE CENT SOIXANTE NEUF (1 469)
de l'état descriptif de division, savoir :

Au premier sous-sol, un parking portant le numéro 1469.
Et les 16/100 000èmes des parties communes générales.

Tels au surplus que lesdits biens et droits immobiliers existant, s'étendent, se poursuivent, et comportent avec toutes aisances, circonstances et dépendances et tous droits pouvant y être attachés, sans aucune exception ni réserve.

OBSERVATION

Cet ensemble immobilier a fait l'objet d'un règlement de copropriété et état descriptif de division suivant acte reçu le 15 avril 1971 par Maître ALLEZ, Notaire à PARIS, publié au 4^{ème} bureau des Hypothèques de CERGY-PONTOISE le 6 mai 1971 volume 299 numéro 22.

Modifié selon acte reçu le 22 mars 2007 par Maître LE NENAN, Notaire à PARIS, publié le 10 avril 2007 volume 2007 P numéro 1651.

Ce règlement de copropriété devra être observé par l'adjudicataire qui devra au surplus se conformer à la loi du 10 juillet 1965 portant statut de la copropriété des immeubles divisés par appartements.

La loi N°65-557 du 10 juillet 1965 (Article 48) a abrogé le chapitre II de la loi du 28 juin 1938 intitulé «Dispositions régissant les copropriétaires d'immeubles». Elle constitue aujourd'hui la charte de la copropriété et doit s'appliquer immédiatement. Aux termes de l'article 43 de ladite loi, toutes les clauses du règlement de copropriété contraires aux dispositions des Articles 6 à 17, 19 à 37 et 42 sont réputées non écrites.

Un exemplaire du règlement de copropriété sera remis à l'adjudicataire par l'avocat poursuivant.

ORIGINE DE PROPRIETE

L'origine de propriété qui va suivre résulte de l'analyse de l'acte reçu le 10 octobre 2008 par Maître Paul GOERGEN, Notaire à BEZONS.

En la personne de Monsieur et Madame SAHIN, parties saisies

Les biens, objet de la présente vente, appartiennent à **Monsieur Göklan SAHIN et Madame Ayse MENTESE** son épouse susnommés, pour les avoir acquis, étant mariés sous le régime de la communauté de biens réduite aux acquêts à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée à la Mairie d'ARGENTEUIL (Val d'Oise) le 20 janvier 2007, de :

- Monsieur Bernard Albert Pierre LEBLOND, né le 30 août 1944 à SAINT-GERMAIN-EN-LAYE (Yvelines), époux de Madame Michèle Annie Françoise MARTIN.

Selon acte reçu le 10 octobre 2008 par Maître GOERGEN, Notaire à BEZONS, publié au 4^{ème} bureau des Hypothèques de CERGY-PONTOISE le 24 novembre 2008 volume 2008 P numéro 4798 avec reprise pour ordre du 5 décembre 2008 2008D 10596.

Moyennant le prix principal de 140 000 € payé comptant et quittancé audit acte au moyen d'un prêt consenti par le CREDIT INDUSTRIEL ET COMMERCIAL.

En ce qui concerne l'origine antérieure, l'adjudicataire en fera son affaire personnelle et il est d'ores et déjà autorisé à se procurer à ses frais exclusifs tous actes de propriété antérieure qu'il avisera toutes autorisations lui étant données par le poursuivant, lequel ne pourra en aucun cas être inquiété, ni recherché, à ce sujet.

SAISIE IMMOBILIERE

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

CHAPITRE 1^{er} : DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1^{er} – CADRE JURIDIQUE

Le présent cahier des conditions de vente s'applique à la vente de biens immobiliers régie par les articles du Code des procédures civiles d'exécution relatifs à la saisie immobilière.

ARTICLE 2 – MODALITES DE LA VENTE

Le saisi peut solliciter à l'audience d'orientation l'autorisation de vendre à l'amiable le bien dont il est propriétaire.

Le juge peut autoriser la vente amiable selon des conditions particulières qu'il fixe et à un montant en deçà duquel l'immeuble ne peut être vendu.

A défaut de pouvoir constater la vente amiable conformément aux conditions qu'il a fixées, le juge ordonne la vente forcée.

ARTICLE 3 – ETAT DE L'IMMEUBLE

L'acquéreur prendra les biens dans l'état où ils se trouvent au jour de la vente, sans pouvoir prétendre à aucune diminution de prix, ni à aucune garantie ou indemnité contre le poursuivant, la partie saisie ou ses créanciers pour dégradations, réparations, défauts d'entretien, vices cachés, vices de construction, vétusté, erreurs dans la désignation, la consistance ou la contenance alors même que la différence excéderait un vingtième, ni à raison des droits de mitoyenneté ou de surcharge des murs séparant lesdits biens des propriétés voisines, alors même que ces droits seraient encore dus et sans garantie de la nature, ni de la solidité du sol ou du sous-sol en raison des carrières et des fouilles qui ont pu être faites sous sa superficie, des excavations qui ont pu se produire, des remblais qui ont pu être faits, des éboulements et glissements de terre.

L'acquéreur devra en faire son affaire personnelle, à ses risques et périls sans aucun recours contre qui que ce soit.

ARTICLE 4 – BAUX, LOCATIONS ET AUTRES CONVENTIONS

L'acquéreur fera son affaire personnelle, pour le temps qui restera à courir, des baux en cours.

Toutefois, les baux consentis par le débiteur après la délivrance du commandement de payer valant saisie sont inopposables au créancier poursuivant comme à l'acquéreur.

L'acquéreur sera subrogé aux droits des créanciers pour faire annuler s'il y a lieu les conventions qui auraient pu être conclues en fraude des droits de ceux-ci.

Il tiendra compte, en sus et sans diminution de son prix, aux différents locataires, des loyers qu'ils auraient payés d'avance ou de tous dépôts de garantie versés à la partie saisie et sera subrogé purement et simplement, tant activement que passivement dans les droits, actions et obligations de la partie saisie.

ARTICLE 5 – PREEMPTION, SUBSTITUTION ET DROITS ASSIMILES

Les droits de préemption, de substitution ou assimilés s'imposeront à l'acquéreur.

Si l'acquéreur est évincé par l'exercice de l'un des droits de préemption, de substitution et assimilés, institués par la loi, il n'aura aucun recours contre le poursuivant à raison de l'immobilisation des sommes par lui versées ou à raison du préjudice qui pourrait lui être occasionné.

ARTICLE 6 – ASSURANCES ET ABONNEMENTS DIVERS

L'acquéreur fera son affaire personnelle de tous contrats ou abonnements relatifs à l'immeuble qui auraient pu être souscrits ou qui auraient dû l'être, sans aucun recours contre le poursuivant et l'avocat rédacteur du cahier des conditions de vente.

La responsabilité du poursuivant ne peut en aucun cas être engagée en cas d'absence d'assurance.

L'acquéreur sera tenu de faire assurer l'immeuble dès la vente contre tous les risques, et notamment l'incendie, à une compagnie notoirement solvable et ce pour une somme égale au moins au prix de la vente forcée.

En cas de sinistre avant le paiement intégral du prix, l'indemnité appartiendra de plein droit à la partie saisie ou aux créanciers visés à l'article L. 331-1 du Code des procédures civiles d'exécution à concurrence du solde dû sur ledit prix en principal et intérêts.

En cas de sinistre non garanti du fait de l'acquéreur, celui-ci n'en sera pas moins tenu de payer son prix outre les accessoires, frais et dépens de la vente.

ARTICLE 7 – SERVITUDES

L'acquéreur jouira des servitudes actives et souffrira toutes les servitudes passives, occultes ou apparentes, déclarées ou non, qu'elles résultent des lois ou des règlements en vigueur, de la situation des biens, de contrats, de la prescription et généralement quelles que soient leur origine ou leur nature ainsi que l'effet des clauses dites domaniales, sauf à faire valoir les unes et à se défendre des autres, à ses risques, périls, frais et fortune, sans recours contre qui que ce soit.

CHAPITRE II : ENCHERES

ARTICLE 8 – RECEPTION DES ENCHERES

Les enchères ne sont portées, conformément à la loi, que par le ministère d'un avocat postulant près le Tribunal de Grande Instance devant lequel la vente est poursuivie.

Pour porter des enchères, l'avocat devra se faire remettre tous éléments relatifs à l'état civil ou à la dénomination de ses clients.

S'il y a surenchère, la consignation ou la caution bancaire est restituée en l'absence de contestation de la surenchère.

ARTICLE 9 – GARANTIE À FOURNIR PAR L'ACQUEREUR

Avant de porter les enchères, l'avocat se fait remettre par son mandant et contre récépissé une caution bancaire irrévocable ou un chèque de banque rédigé à l'ordre du séquestre désigné à l'article 13, conformément aux dispositions de l'article R. 322-10-6° du Code des procédures civiles d'exécution, représentant 10 % du montant de la mise à prix avec un minimum de 3.000 euros.

La caution ou le chèque lui est restitué, faute d'être déclaré acquéreur.

Si l'acquéreur est défaillant, la somme versée ou la caution apportée est acquise aux créanciers participant à la distribution et, le cas échéant, au débiteur, pour leur être distribuée avec le prix de l'immeuble.

ARTICLE 10 – SURENCHERE

La surenchère est formée sous la constitution d'un avocat postulant près le Tribunal de Grande Instance compétent dans les dix jours qui suivent la vente forcée.

La surenchère est égale au dixième au moins du prix principal de vente. Elle ne peut être rétractée.

En cas de pluralité de surenchérisseurs, les formalités de publicité seront accomplies par l'avocat du premier surenchérisseur. A défaut, le créancier ayant poursuivi la première vente peut y procéder.

L'acquéreur sur surenchère doit régler les frais de la première vente en sus des frais de son adjudication sur surenchère.

L'avocat du surenchérisseur devra respecter les dispositions générales en matière d'enchères.

Si au jour de la vente sur surenchère, aucune enchère n'est portée, le surenchérisseur est déclaré acquéreur pour le montant de sa surenchère.

ARTICLE 11 – REITERATION DES ENCHERES

A défaut pour l'acquéreur de payer dans les délais prescrits le prix ou les frais taxés, le bien est remis en vente à la demande du créancier poursuivant, d'un créancier inscrit ou du débiteur saisi, aux conditions de la première vente forcée.

Si le prix de la nouvelle vente forcée est inférieur à celui de la première, l'enchérisseur défaillant sera contraint au paiement de la différence par toutes les voies de droit, selon les dispositions de l'article L. 322-12 du Code des procédures civiles d'exécution.

L'enchérisseur défaillant conserve à sa charge les frais taxés lors de la première audience de vente. Il sera tenu des intérêts au taux légal sur son enchère passé un délai de deux mois suivant la première vente jusqu'à la nouvelle vente. Le taux d'intérêt sera majoré de cinq points à l'expiration d'un délai de quatre mois à compter de la date de la première vente définitive.

En aucun cas, l'enchérisseur défaillant ne pourra prétendre à la répétition des sommes versées.

Si le prix de la seconde vente est supérieur à la première, la différence appartiendra aux créanciers et à la partie saisie.

L'acquéreur à l'issue de la nouvelle vente doit les frais afférents à celle-ci.

CHAPITRE III : VENTE

ARTICLE 12 – TRANSMISSION DE PROPRIETE

L'acquéreur sera propriétaire par le seul effet de la vente sauf exercice d'un droit de préemption.

L'acquéreur ne pourra, avant le versement du prix et le paiement des frais, accomplir un acte de disposition sur le bien à l'exception de la constitution d'une hypothèque accessoire à un contrat de prêt destiné à financer l'acquisition de ce bien.

Avant le paiement intégral du prix, l'acquéreur ne pourra faire aucun changement notable, aucune démolition ni aucune coupe extraordinaire de bois, ni commettre aucune détérioration dans les biens, à peine d'être contraint à la consignation immédiate de son prix, même par voie de réitération des enchères.

ARTICLE 13 – DESIGNATION DU SEQUESTRE

Les fonds à provenir de la vente décidée par le Juge de l'Exécution seront séquestrés entre les mains du Bâtonnier de l'Ordre des Avocats près le Tribunal devant lequel la vente est poursuivie, pour être distribués entre les créanciers visés à l'article L. 331-1 du Code des procédures civiles d'exécution.

Le séquestre désigné recevra également l'ensemble des sommes de toute nature résultant des effets de la saisie.

Les fonds séquestrés produisent intérêts au taux de 105 % de celui servi par la Caisse des Dépôts et Consignations au profit du débiteur et des créanciers, à compter de leur encaissement et jusqu'à leur distribution.

En aucun cas, le séquestre ne pourra être tenu pour responsable ou garant à l'égard de quiconque des obligations de l'acquéreur, hors celle de représenter en temps voulu, la somme consignée et les intérêts produits.

ARTICLE 14 – VENTE AMIABLE SUR AUTORISATION JUDICIAIRE

Le débiteur doit accomplir les diligences nécessaires à la conclusion de la vente amiable.

L'accomplissement des conditions de la vente amiable décidée au préalable par le juge sera contrôlé par lui.

Le prix de vente de l'immeuble, ses intérêts, ainsi que toute somme acquittée par l'acquéreur en sus du prix de vente, à quelque titre que ce soit, sont versés entre les mains du séquestre désigné, après le jugement constatant la vente. Ils sont acquis au débiteur et aux créanciers participant à la distribution.

Les frais taxés, auxquels sont ajoutés les émoluments calculés selon les dispositions de l'article 37 du décret du 2 avril 1960, sont versés directement par l'acquéreur, en sus du prix de vente, à l'avocat poursuivant qui les déposera sur son compte CARPA, à charge de restitution en cas de jugement refusant de constater que les conditions de la vente sont remplies et ordonnant la vente forcée, ou aux fins d'encaissement en cas de jugement constatant la vente amiable.

Le juge s'assure que l'acte de vente est conforme aux conditions qu'il a fixées, que le prix a été consigné, et que les frais taxés et émoluments de l'avocat poursuivant ont été versés, et ne constate la vente que lorsque ces conditions sont remplies. A défaut, il ordonne la vente forcée.

ARTICLE 15 – VENTE FORCEEE

Au plus tard à l'expiration du délai de deux mois à compter de la vente définitive, l'acquéreur sera tenu impérativement et à peine de réitération des enchères de verser son prix en principal entre les mains du séquestre désigné, qui en délivrera reçu.

Si le paiement intégral du prix intervient dans le délai de deux mois de la vente définitive, l'acquéreur ne sera redevable d'aucun intérêt.

Passé ce délai de deux mois, le solde du prix restant dû sera augmenté de plein droit des intérêts calculés au taux légal à compter du prononcé du jugement d'adjudication.

Le taux d'intérêt légal sera majoré de cinq points à l'expiration du délai de quatre mois du prononcé du jugement d'adjudication.

L'acquéreur qui n'aura pas réglé l'intégralité du prix de la vente dans le délai de deux mois supportera le coût de l'inscription du privilège du vendeur, si bon semble au vendeur de l'inscrire, et de sa radiation ultérieure.

Le créancier poursuivant de premier rang devenu acquéreur, sous réserve des droits des créanciers privilégiés pouvant le primer, aura la faculté, par déclaration au séquestre désigné et aux parties, d'opposer sa créance en compensation légale totale ou partielle du prix, à ses risques et périls, dans les conditions de l'article 1289 et suivants du Code civil.

ARTICLE 16 – PAIEMENT DES FRAIS DE POURSUITES

L'acquéreur paiera entre les mains et sur la quittance de l'avocat poursuivant, en sus du prix et dans le délai d'un mois à compter de la vente définitive, la somme à laquelle auront été taxés les frais de poursuites et le montant des émoluments fixés selon le tarif en vigueur, majorés de la TVA applicable.

Il en fournira justificatif au greffe avant l'expiration du délai de deux mois à compter de la date de l'adjudication définitive. Le titre de vente ne sera délivré par le greffe du juge de l'exécution qu'après la remise qui aura été faite de la quittance des frais de poursuites, laquelle quittance demeurera annexée au titre de vente.

Si la même vente comprend plusieurs lots vendus séparément, les frais taxables de poursuites sont répartis proportionnellement à la mise à prix de chaque lot.

ARTICLE 17 – DROITS DE MUTATION

L'acquéreur sera tenu d'acquitter, en sus de son prix, et par priorité, tous les droits d'enregistrement et autres auxquels la vente forcée donnera lieu. Il en fournira justificatif au greffe avant l'expiration du délai de deux mois à compter de la date de l'adjudication définitive.

Si l'immeuble présentement vendu est soumis au régime de la TVA, le prix de vente est hors taxes. Dans ce cas, l'acquéreur devra verser au Trésor, d'ordre et pour le compte du vendeur (partie saisie) et à sa décharge, en sus du prix de vente, les droits découlant du régime de la TVA dont ce dernier pourra être redevable à raison de la vente forcée, compte tenu de ses droits à déduction, sauf à l'acquéreur à se prévaloir d'autres dispositions fiscales et, dans ce cas, le paiement des droits qui en résulterait sera libératoire.

Les droits qui pourront être dus ou perçus à l'occasion de locations ne seront à la charge de l'acquéreur que pour le temps postérieur à son entrée en jouissance, sauf son recours, s'il y a lieu, contre son locataire.

L'acquéreur fera son affaire personnelle, sans recours contre quiconque du montant et des justificatifs des droits à déduction que le vendeur pourrait opposer à l'administration fiscale.

ARTICLE 18 – OBLIGATION SOLIDAIRE DES CO-ACQUEREURS

Les co-acquéreurs et leurs ayants droit seront obligés solidairement au paiement du prix et à l'exécution des conditions de la vente forcée.

CHAPITRE IV : DISPOSITIONS POSTERIEURES A LA VENTE

ARTICLE 19 – DELIVRANCE ET PUBLICATION DU JUGEMENT

L'acquéreur sera tenu de se faire délivrer le titre de vente et, dans le mois de sa remise par le greffe :

- a) de le publier au bureau des hypothèques dans le ressort duquel est situé l'immeuble mis en vente ;
- b) de notifier au poursuivant, et à la partie saisie si celle-ci a constitué avocat, l'accomplissement de cette formalité ;

le tout à ses frais.

Lors de cette publication, l'avocat de l'acquéreur sollicitera la délivrance d'états sur formalité. Ces états sont obligatoirement communiqués à l'avocat poursuivant.

A défaut de l'accomplissement des formalités prévues aux paragraphes précédents, dans le délai imparti, l'avocat du créancier poursuivant la distribution pourra procéder à la publication du titre de vente, le tout aux frais de l'acquéreur.

A cet effet, l'avocat chargé de ces formalités se fera remettre par le greffe toutes les pièces prévues par les articles 22 et 34 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 ; ces formalités effectuées, il en notifiera l'accomplissement et leur coût à l'avocat de l'acquéreur par acte d'avocat à avocat, lesdits frais devront être remboursés dans la huitaine de ladite notification.

ARTICLE 20 – ENTREE EN JOUISSANCE

L'acquéreur, bien que propriétaire par le seul fait de la vente, entrera en jouissance :

- a) Si l'immeuble est libre de location et d'occupation ou occupé, en tout ou partie par des personnes ne justifiant d'aucun droit ni titre, à l'expiration du délai de surenchère ou en cas de surenchère, le jour de la vente sur surenchère.
- b) Si l'immeuble est loué, par la perception des loyers ou fermages à partir du 1^{er} jour du terme qui suit la vente forcée ou en cas de surenchère, à partir du 1^{er} jour du terme qui suit la vente sur surenchère.

S'il se trouve dans les lieux, pour quelque cause que ce soit, un occupant sans droit ni titre, l'acquéreur fera son affaire personnelle de toutes les formalités à accomplir ou action à introduire pour obtenir son expulsion, sans recours quelconque contre les vendeurs ou le poursuivant.

L'acquéreur peut mettre à exécution le titre d'expulsion dont il dispose à l'encontre du saisi, et de tout occupant de son chef n'ayant aucun droit qui lui soit opposable, à compter de la consignation du prix et du paiement des frais taxés.

ARTICLE 21 – CONTRIBUTIONS ET CHARGES

L'acquéreur supportera les contributions et charges de toute nature, dont les biens sont ou seront grevés, à compter de la date du prononcé du jugement portant sur la vente forcée.

Si l'immeuble vendu se trouve en copropriété, l'adjudicataire devra régler les charges de copropriété dues, à compter de la date du prononcé du jugement portant sur la vente forcée.

En ce qui concerne la taxe foncière, il la remboursera au prorata temporis à première demande du précédent propriétaire et sur présentation du rôle acquitté.

ARTICLE 22 – TITRES DE PROPRIETE

En cas de vente forcée, le titre de vente consiste dans l'expédition du cahier des conditions de vente revêtue de la formule exécutoire, à la suite de laquelle est transcrit le jugement d'adjudication.

Pour les titres antérieurs, le poursuivant n'en ayant aucun en sa possession, l'acquéreur ne pourra pas en exiger, mais il est autorisé à se faire délivrer à ses frais, par tous dépositaires, des expéditions ou extraits de tous actes concernant la propriété.

En cas de vente amiable sur autorisation judiciaire, le titre de vente consiste dans l'acte notarié et le jugement constatant la réalisation des conditions de la vente passé en force de chose jugée.

ARTICLE 23 – PURGE DES INSCRIPTIONS

La consignation du prix et le paiement des frais de la vente purgent de plein droit l'immeuble de toute hypothèque et de tout privilège.

L'acquéreur peut demander, avant la procédure de distribution, au juge de l'exécution la radiation des inscriptions grevant l'immeuble.

En ce cas, l'acquéreur sera tenu d'avancer tous frais de quittance ou de radiation des inscriptions grevant l'immeuble dont il pourra demander le remboursement dans le cadre de la distribution du prix au titre des dispositions de l'article 2375, 1^o du Code civil.

ARTICLE 24 – PAIEMENT PROVISIONNEL DU CREANCIER DE 1^{er} RANG

Après la publication du titre de vente et au vu d'un état hypothécaire, le créancier de 1^{er} rang pourra, par l'intermédiaire de son avocat, demander au juge de l'exécution, dans la limite des fonds séquestrés, le paiement à titre provisionnel de sa créance en principal.

Les intérêts, frais et accessoires de la créance sont payés une fois le projet de distribution devenu définitif.

Le paiement effectué en vertu de la présente clause est provisionnel et ne confère aucun droit à son bénéficiaire, autre que celui de recevoir provision à charge de faire admettre sa créance à titre définitif dans le cadre de la procédure de distribution, à peine de restitution.

Dans le cas où un créancier serait tenu à restitution de tout ou partie de la somme reçue à titre provisionnel, celle-ci serait productive d'un intérêt au taux légal à compter du jour du règlement opéré par le séquestre.

ARTICLE 25 – DISTRIBUTION DU PRIX DE VENTE

La distribution du prix de l'immeuble, en cas de vente forcée ou de vente amiable sur autorisation judiciaire, sera poursuivie par l'avocat du créancier saisissant ou, à défaut, par l'avocat du créancier le plus diligent ou du débiteur, conformément aux articles R. 331-1 à R. 334-3 du Code des procédures civiles d'exécution.

La rétribution de la personne chargée de la distribution sera prélevée sur les fonds à répartir.

ARTICLE 26 – ELECTION DE DOMICILE

Le poursuivant élit domicile au cabinet de l'avocat constitué.

L'acquéreur élit domicile au cabinet de son avocat par le seul fait de la vente.

Les domiciles élus conserveront leurs effets quels que soient les changements qui pourraient survenir dans les qualités ou l'état des parties.

CHAPITRE V : CLAUSES SPECIFIQUES

ARTICLE 27 – IMMEUBLES EN COPROPRIETE

L'avocat du poursuivant devra notifier au syndic de copropriété l'avis de mutation prévu par l'article 20 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 (modifiée par L. n° 94-624 du 21 juillet 1994).

Cette notification devra intervenir dans les quinze jours de la vente devenue définitive et indiquera que l'opposition éventuelle, tendant à obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire, est à signifier au domicile de l'avocat poursuivant.

L'avocat de l'acquéreur, indépendamment de la notification ci-dessus, dans le cas où l'immeuble vendu dépend d'un ensemble en copropriété, en conformité avec l'article 6 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967, est tenu de notifier au syndic dès que la vente sera définitive, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, la désignation du lot ou de la fraction de lot, les nom, prénom, domicile réel ou élu de l'acquéreur.

ARTICLE 28 – IMMEUBLES EN LOTISSEMENT

L'avocat du poursuivant devra notifier au Président de l'Association Syndicale Libre ou de l'Association Syndicale Autorisée l'avis de mutation dans les conditions de l'article 20 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 conformément à l'ordonnance n° 2004-632 du 1^{er} juillet 2004.

Cette notification devra intervenir dans les quinze jours de la vente devenue définitive et indiquera que l'opposition éventuelle, tendant à obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire, est à signifier au domicile de l'avocat poursuivant.

ARTICLE 29 – MISE A PRIX

Outre les conditions et charges ci-dessus, les enchères seront reçues sur la mise à prix fixée par le poursuivant soit :

TRENTE MILLE EUROS (30 000 €)

Fait et rédigé à PONTOISE, le

Par Maître Christiane ROBERTO, membre de la SCP RONZEAU & Associés,
Avocat poursuivant

Approuvé lignes mots rayés nuls et renvois

 * rôle

AFFAIRE : SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES de la Résidence
FLORENCE à ARGENTEUIL (Val d'Oise) C/ Mr & Mme SAHIN

DIRE

L'an deux mille dix-huit et le

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

A comparu, Maître Christiane ROBERTO, membre de la SCP
RONZEAU & Associés, Avocat du SYNDICAT DES
COPROPRIETAIRES de la Résidence FLORENCE, 129-135 rue Louis
14Hérault, 14-16 rue Jean de la Fontaine et 38 rue du Poirier Fourrier à
ARGENTEUIL (Val d'Oise), poursuivant la présente vente ;

LAQUELLE A DIT :

Que pour compléter le cahier des conditions de vente qui précède,
elle donne ci-après photocopie des différents documents d'urbanisme
qu'elle a reçus des autorités administratives compétentes.

Et Maître Christiane ROBERTO, Avocat, a signé avec Nous, Greffier,
sous toutes réserves.



CERTIFICAT D'URBANISME D'INFORMATION

Déposé le 03/09/2018

DEMANDE N°CU 95018 18 01264

Par : Cabinet PAILLARD
Représentée par : Monsieur PAILLARD Hervé
Demeurant à : 64 boulevard Charonne
75020 PARIS
Terrain sis à : 129-135 rue Louis L'Hérault / 14-16 rue Jean de la Fontaine
38 rue du Poirier Fourier, 95100 Argenteuil
Parcelle : BP358 Lots 1128 - 1294 - 1382
Surface : 10 213,00 m²

Le Maire d'ARGENTEUIL,

Vu la demande d'un certificat d'urbanisme indiquant, en application des articles L 410-1a du code de l'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et la liste des taxes et participations d'urbanisme applicables.

Vu le code de l'Urbanisme et notamment ses articles L.410-1, R.410-1 et suivants.

Vu l'arrêté préfectoral du 24 février 2014 approuvant le Plan de Prévention des Risques Naturels Mouvements de Terrain (P.P.R.N.M.T).

CERTIFIE

Article 1 :

Les règles d'urbanisme, la liste des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété applicables au terrain sont mentionnées aux articles 2 à 8 du présent certificat.

Conformément au quatrième alinéa de l'article L 410-1 du code de l'urbanisme, si une demande de permis de construire, d'aménager ou de démolir ou si une déclaration préalable est déposée dans le délai de dix huit mois à compter de la date du présent certificat d'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, le régime des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété tels qu'ils existaient à cette date ne peuvent être remis en cause à l'exception des dispositions qui ont pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique ainsi que les taxes et participations pour les demandes déposées à compter du 1^{er} mars 2012.

Article 2 :

Le terrain est situé dans une commune dotée d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé en date du 25/09/2007, modifié en date du 03/07/2018.
Il est classé en zone : UB

Article 3 : Droit de préemption

Le terrain est soumis au droit de préemption urbain renforcé (D.P.U.R.).
Les fonds artisanaux, les fonds de commerces ou baux commerciaux ou cessions de terrain portant ou destiné à porter des commerces d'une surface de vente sont soumis au droit de préemption.

Article 4 : Servitudes d'utilité publique

Servitude électrique I4 - 63KV ARGENTEUIL - SARTROUVILLE 1-2
Servitude transport d'hydrocarbures SUP1
ni déclaré insalubre, ni interdit à l'habitation
Niveau Acoustique de catégorie 1
Plan de prévention du risque mouvement de terrain Argile - Zone A2
Plan de prévention du risque mouvement de terrain Carrière - Zone B3
Le terrain n'est soumis à aucune servitude d'alignement
Le terrain n'est soumis à aucune autre servitude

Article 5 : Périmètres

Aléas argile : retrait gonflement - faible
Aléas gypse antéludien : dissolution du gypse - faible
Périmètre de 500 mètres autour des quartiers prioritaires de la politique de la ville et conventionnés ANRU, TVA réduite à 5,5%
Périmètre de restriction des obligations de stationnement
TRAPIL Zone de restriction des ERP
TRAPIL Zone DR/DICT obligatoires
Il n'existe pas, à ce jour, d'arrêté municipal, ni préfectoral déclarant notre secteur géographique touché par les termites et les mérules.

Article 6 : Taxes et redevances

Les taxes suivantes seront assises et liquidées après la délivrance effective ou tacite d'un permis de construire, d'un permis d'aménager, et en cas de non oppositions à une déclaration préalable. Conformément à la loi de finances rectificative du 29 décembre 2010 qui a instituée la taxe d'aménagement pour toutes demandes déposées au 1^{er} mars 2012, la commune a délibéré en date du 13 novembre 2014, et modifié en date du 11 octobre 2016, afin de fixer le taux communal à 5 %,
La part Départementale est fixée à 2,5%.
La part Régionale est fixée à 1%.

Article 7 : Participations

Les participations ci-dessous pourront être prescrites par un permis de construire ou en cas de permis tacite ou de non opposition à une déclaration préalable, par un arrêté pris dans les deux mois suivant la date du permis tacite ou de la décision de non opposition. En cas de permis d'aménager, elles peuvent être prescrite, sous la forme de la participation forfaitaire définie par l'article L.332-12 c.

- Participations exigibles sans procédure de délibération préalable.

- Participation pour équipements publics exceptionnels (article L.332-8 du Code de l'Urbanisme)
- Participation pour le financement de l'assainissement collectif

- Participations préalablement instaurées par délibération

- Participation pour le financement de l'assainissement collectif (PFAC) et le financement pour le rejet d'eaux usées provenant d'usages assimilables à un usage domestique (PFAC « assimilés domestiques ») en application de la délibération du Conseil de Territoire du 29 mars 2018
- Redevance pour la création de bureaux en région ILE de France.
- Redevance d'Archéologie préventive (Article L. 332-6 du Code de l'Urbanisme).

RECOURS OBLIGATOIRE À UN ARCHITECTE

(Art L 431-1 et suivants et R 431-1 du Code de l'Urbanisme).

L'établissement du projet architectural par un architecte est obligatoire pour toutes constructions. Toutefois, ne sont pas tenues de recourir à un architecte, les personnes physiques ou exploitations agricoles à responsabilité limitée à associé unique qui déclarent vouloir édifier ou modifier, pour elles-mêmes, une construction, à usage autre agricole dont la surface de plancher hors œuvre nette n'excède pas 170 m². (Pour les constructions à usage agricole, ce plafond est porté à 800 m², et pour les serres de production dont le pied-droit a une hauteur à 4 mètres et dont la surface de plancher hors œuvre brute n'excède pas 2000 m²). Le recours à l'architecte n'est pas non plus obligatoire pour les travaux soumis au permis de construire qui portent exclusivement sur l'aménagement et l'équipement des espaces intérieurs des constructions et des vitrines commerciales ou qui sont limités à des reprises n'entraînant pas de modifications visibles de l'extérieur (article L 431-3 al 2).

DIVISION DE TERRAIN

Sauf si la division constitue un lotissement (article R 315-1 du Code de l'Urbanisme), tout propriétaire a la possibilité de diviser son terrain comme il l'entend, mais les nouveaux lots de propriété issus de la division, qu'ils soient ou non bâtis, ne sont pas nécessairement constructibles, compte tenu de leurs dimensions, de leurs formes et des règles d'urbanisme qui s'y appliquent. Les cessions effectuées sans autorisation de lotir, alors que cette autorisation était nécessaire, sont entachées de nullité (Art L 315-1 du Code de l'Urbanisme). Il en est de même des divisions de propriétés bâties sur lesquelles un coefficient d'occupation des sols est applicable, non précédées de la délivrance d'un certificat d'urbanisme (Art L 111-5 du Code de l'Urbanisme), sauf exceptions prévues à l'article R 160-5 du même code).

DÉLAIS ET VOIES DE RECOURS

Le destinataire d'un certificat d'urbanisme qui en conteste le contenu peut saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS à partir de la notification du certificat. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou saisir d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme lorsque le certificat est délivré par le Préfet. Cette démarche prolonge le délai du recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme d'un délai de quatre mois vaut rejet implicite).

Article 8 : Sursis à statuer

Le Conseil Municipal a prescrit l'instauration de périmètres d'études par les délibérations suivantes : 9 février 2009 périmètre Entre deux gares, 3 décembre 2012 périmètre Jean Allemane, 19 décembre 2014 périmètres Champloux Marais et Jean Jaurès, 10 mai 2016 périmètres Porte Saint Germain / Berges de Seine, 30 juin 2017 périmètres Prud'hon Gallieni et Centre Ville, 10 octobre 2017 périmètre Boulevard des Martyrs de Châteaubriant. Toute demande de permis de construire qui serait de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution des ces études pourrait se voir opposer un sursis à statuer en application des articles L.111-7 et L.123-6 du code de l'urbanisme.

2018

Fait à Argenteuil,
Le 3 septembre



DURÉE DE VALIDITÉ

Conformément à l'article L 410-1 du Code de l'Urbanisme, lorsqu'une demande d'autorisation ou une déclaration préalable est déposée dans un délai de **dix huit mois** à compter de la délivrance du présent certificat d'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, le régime des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété tels qu'ils existaient à la date du présent certificat ne peuvent être remises en cause à l'exception des dispositions ayant pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

ATTENTION

Passé ce délai, aucune garantie au maintien des règles d'urbanisme indiquées dans le certificat ne vous est assurée. Il appartient au demandeur de s'assurer, préalablement à l'acquisition d'une construction, qu'aucune décision de justice n'a ordonné la démolition de cette construction (Greffes des tribunaux de Grande Instance, Notaires, ...).

PROLONGATION DE VALIDITÉ

Conformément à l'article R 410-17 du Code de l'Urbanisme, le certificat d'urbanisme peut être prorogé par périodes d'une année sur demande présentée deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes administratives de tous ordres et le régime des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain n'ont pas changé.

La demande de prorogation, formulée en double exemplaire, par lettre accompagnée du certificat à proroger, est déposée et transmise dans les conditions prévues à l'article R 410-3 du Code de l'Urbanisme.

Le présent certificat est transmis au représentant de l'Etat dans les conditions définies aux articles L 2131-1 et L 2131-2 du Code Général des Collectivités Territoriales (Art R 410-19 du Code de l'Urbanisme).

AFFAIRE : SDC / SAHIN GOKHAN



RENSEIGNEMENTS SUR LES CARRIERES - SOUS/SOL

ADRESSE : 129/135 rue Louis Lherault, 14/16 rue Jean de La Fontaine et 38 rue du Poirier
Fourrier - 95 100 ARGENTEUIL

CADASTRE : section BP n°358

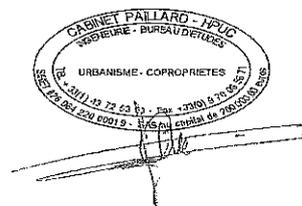
Dans l'état actuel des connaissances acquises par l'inspection générale des carrières et sous réserve de vérification par tous moyens appropriés, la situation de la propriété est la suivante :

N'est pas connue comme étant affectée par des travaux souterrains abandonnés.

Les renseignements ci-dessus sont donnés à titre indicatif. Il est rappelé que le propriétaire du sol est aussi propriétaire du sous-sol (art. 552 du code Civil).

Ces informations ne sont pas suffisantes pour compléter l'état des risques naturels et technologiques en application des articles L 125-5 et R 125-26 du code de l'environnement.

Paris, le 17 septembre 2018



Commune d'ARGENTEUIL (Département du VAL D'OISE)
Adresse : 129/135 rue Louis Lherault, 14/16 rue Jean de La
Fontaine et 38 rue du Poirier Fourrier
Cadastrre : Section BP n°358
Contenance cadastrale : 10213 m²

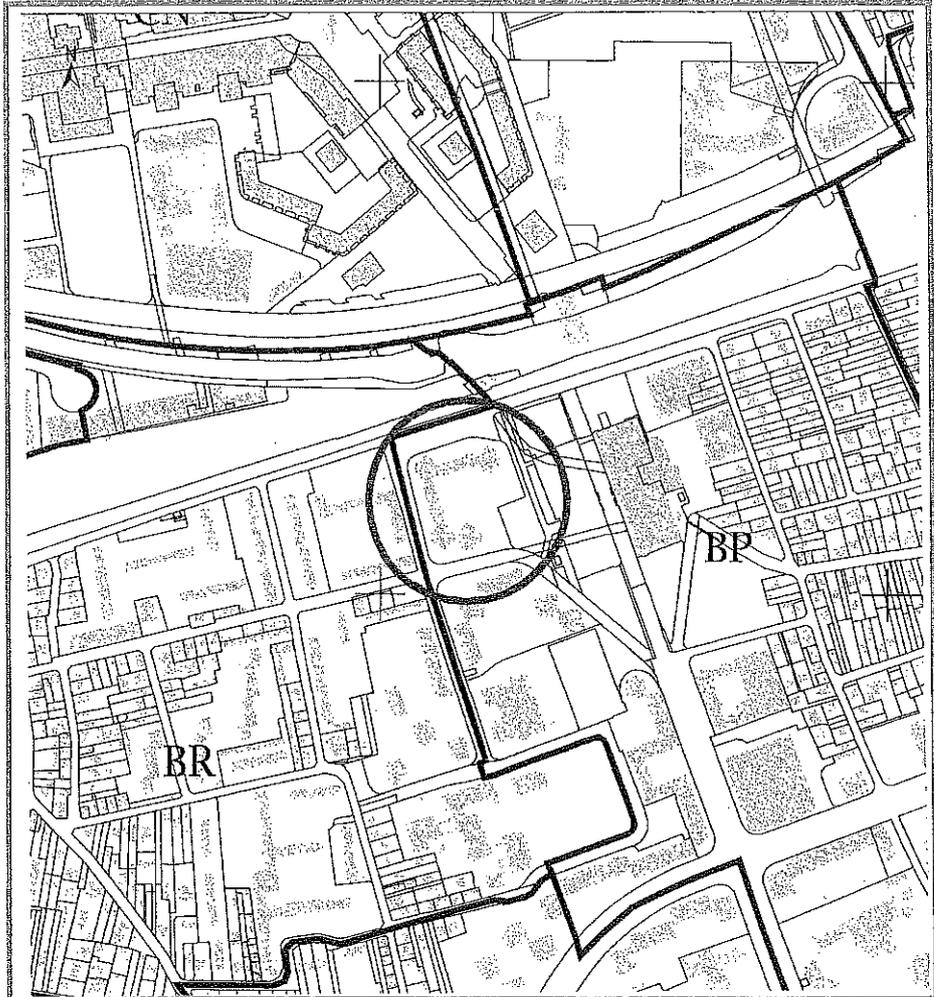
Dossier n°181516

PLAN DE SITUATION

ECHELLE 1/5000

PROPRIETAIRE(S): M. Gökhan SAHIN et Mme Ayse Gül MENTESE, son épouse
Lot(s) 1237, 1265 et 1469 de l'état descriptif de division

EXTRAIT DE PLAN CADASTRAL

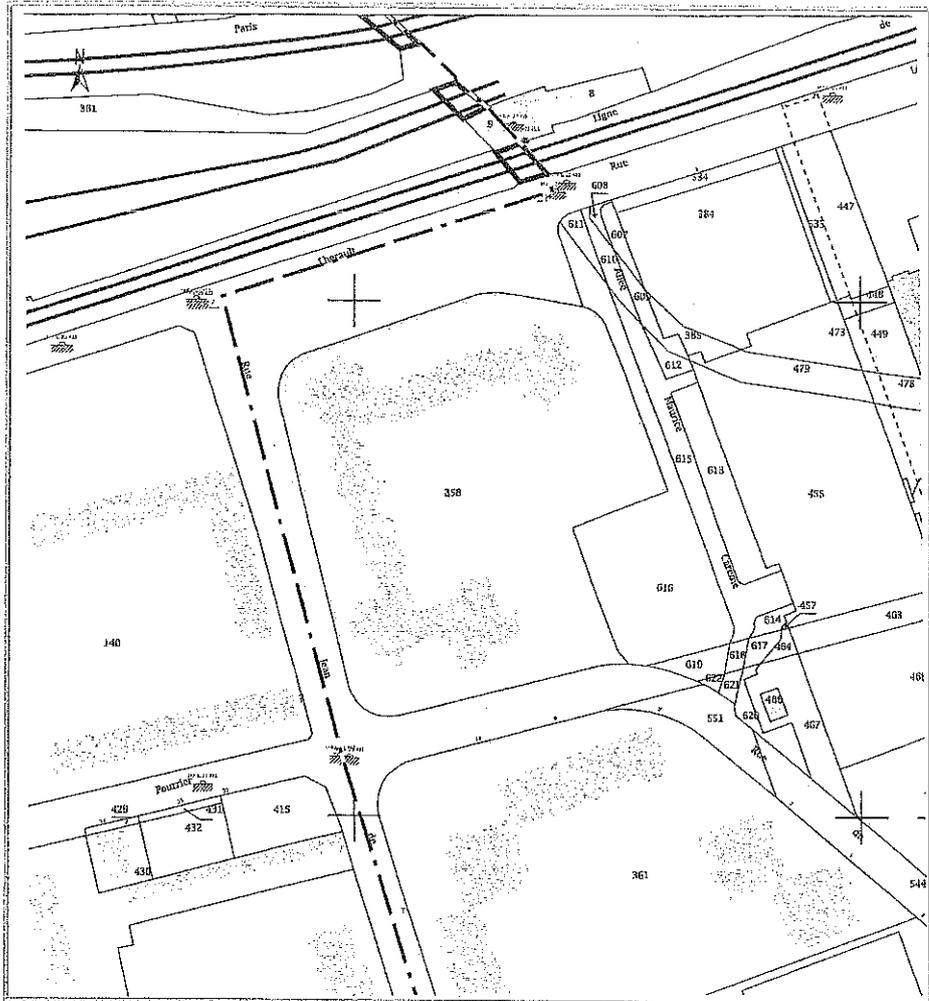


Commune d'ARGENTEUIL (Département du VAL D'OISE)
Adresse : 129/135 rue Louis Lherault, 14/16 rue Jean de La
Fontaine et 38 rue du Poirier Fourier
Cadastre : Section BP n°358
Contenance cadastrale : 10213 m²

Dossier n°181516
PLAN DE MASSE
EHELLE 1/1500

PROPRIETAIRE(S): M. Gökhan SAHIN et Mme Ayse Gül MENTESE, son épouse
Lot(s) 1237, 1265 et 1469 de l'état descriptif de division

EXTRAIT DE PLAN CADASTRAL



Direction générale des finances publiques
 Cellule d'assistance du SPDC
 Tél : 0 810 007 830
 (prix d'un appel local à partir d'un poste fixe)
 du lundi au vendredi
 de 8h00 à 18h00
 Courriel : est.orsans.ADspdc@dgfip.finances.gouv.fr



N° de dossier

Extrait cadastral modèle 1
 conforme à la documentation cadastrale à la date du 04/10/2018
 valide six mois à partir de cette date.

Extrait confectionné par : CENTRE DES IMPOTS FONCIER ERMONT PLAINE DE FRANCE

SF1806926834

DESIGNATION DES PROPRIETES										
Département : 085				Commune : 018 ARGENTEUIL						
Section	N° plan	PDL	N° du lot	Quote-part Adresse	Contenance cadastrale	Renvoi	Désignation nouvelle			
							N° de DA	Section	n° plan	Contenance
BP	0358			38 RUE DU POIRIER FOURRIER	1ha02a13ca					
BP	0358	001	1237	401/100000						
BP	0358	001	1255	2/100000						
BP	0358	001	1469	16/100000						

OBSERVATIONS DU SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE



LE PREFET DU VAL D'OISE

PREFECTURE

CABINET
Service Interministériel
de défense et de protection civiles

140052

**ARRETE PREFECTORAL N°
RELATIF A L'INFORMATION DES ACQUEREURS ET DES LOCATAIRES DE BIENS
IMMOBILIERS SUR LES RISQUES NATURELS, MINIERES ET TECHNOLOGIQUES MAJEURS**

MODIFIANT L'ARRÊTÉ PRÉFECTORAL N° 130080 DU 20 JUIN 2013 MODIFIANT L'ARRÊTÉ N°112566 DU 16 MAI 2011 RELATIF À L'INFORMATION DES ACQUÉREURS ET DES LOCATAIRES DE BIENS IMMOBILIERS SUR LES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES MAJEURS- COMMUNE D'ARGENTEUIL

- COMMUNE D'ARGENTEUIL -

LE PREFET

Chevalier de la Légion d'honneur,
Chevalier de l'Ordre national du Mérite

- VU Le code général des collectivités territoriales ;
- VU Le code de l'environnement, notamment les articles L 125-5 et R 125-23 à R125-27, R563-2 et suivants ;
- VU Le code de la construction et de l'habitation et notamment son article R111-38 ;
- VU Le décret n°2010-1254 du 22 octobre 2010 relatif à la prévention du risque sismique
- VU L'arrêté du 19 mars 2013 modifiant l'arrêté du 13 octobre 2005 portant définition du modèle d'imprimé pour l'établissement de l'état des risques naturels, miniers et technologiques;
- VU L'arrêté préfectoral n° 130080 du 20 juin 2013 modifiant l'arrêté n°112566 du 16 mai 2011 relatif à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs- Commune d'Argenteuil
- VU L'arrêté préfectoral n°130072 du 14 juin 2013 relatif à l'information des acquéreurs et des locataires sur les risques naturels et technologiques pour le département du Val-d'Oise ;
- VU L'arrêté préfectoral n°11787 approuvant le plan de prévention des risques naturels prévisibles de mouvements de terrain (PPRNMT) pour les risques dus au retrait-gonflement des sols argileux et au glissement de terrain sur le territoire d'Argenteuil et abrogeant le PPRNMT approuvé le 10 février 2010
- VU L'arrêté préfectoral n°11788 approuvant le plan de prévention des risques naturels prévisibles de mouvements de terrain (PPRNMT) pour les risques dus à la présence de carrières souterraines, de remblais et à la dissolution du gypse sur le territoire de la commune d'Argenteuil et abrogeant le PPRNMT approuvé le 10 février 2010

CONSIDÉRANT que l'annexe à l'arrêté n°130080 du 20 juin 2013 doit être mise à jour ;

SUR proposition de Monsieur le sous-préfet, directeur du cabinet.

ARRETE

- Article 1** La commune d'Argenteuil est exposée au risque inondation, au risque de mouvement de terrain lié à l'existence de carrières souterraines, de remblais, de dissolution du gypse, de glissement de terrain, au retrait-gonflement des sols argileux et aux risques technologiques liés à l'exploitation de la société Total Raffinage Marketing située à Gennevilliers.
- Article 2** Le document communal d'information joint à l'arrêté n° 130080 du 20 juin 2013 est remplacé par le document d'informations mis à jour et annexé au présent arrêté.
- Article 3** Les éléments nécessaires à l'information sur les risques naturels, miniers et technologiques majeurs des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers situés sur la commune sont les suivants :
- l'arrêté d'information des acquéreurs et locataires accompagné de son annexe, qui précise la situation de la commune au regard des risques naturels, miniers et technologiques donnant lieu à plan de prévention des risques
 - tout ou partie des plans de prévention des risques de mouvements de terrain prévisibles de mouvements de terrain (PPRNMT) approuvés
 - tout ou partie du plan de prévention des risques inondation approuvé
 - toute ou partie du plan de prévention des risques technologiques approuvé
 - la liste des arrêtés portant reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle.

Ces pièces sont consultables en mairie, préfecture et sous-préfecture, ainsi que sur le site internet de la préfecture.

- Article 4** Ces informations sont mises à jour dans les conditions mentionnées à l'article L.125-5 du code de l'environnement.
- Article 5** Le présent arrêté et son annexe sont adressés au maire et à la chambre départementale des notaires.
Le présent arrêté est affiché en mairie, publié au recueil des actes administratifs de l'État dans le département, et mention des modalités de leur consultation doit être faite dans un journal diffusé dans le département.
Il en sera de même à chaque mise à jour.
- Article 6** Monsieur le secrétaire général de la préfecture, Monsieur le directeur du cabinet, Mesdames et Monsieur les sous-préfets d'arrondissement, Madame la directrice départementale des territoires et Madame ou Monsieur le maire de la commune sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'application du présent arrêté.

Fait à Cergy, le
Le Préfet,

23 AVR. 2014

Le Sous-préfet, Directeur du cabinet

Gilles PRIETO



Prefecture du Val-d'Oise

Commune de ARGENTEUIL

Fiche communale d'informations sur les risques naturels, miniers et technologiques

pour l'application des I, II de l'article L. 125-5 du Code de l'environnement

1. Annexe à l'arrêté préfectoral

n° 140052

du 23/04/2014

mis à jour le

2. Situation de la commune au regard d'un ou plusieurs plans de prévention de risques naturels prévisibles [PPRn]

La commune est située dans le périmètre de PPR naturels oui non X

Table with 4 columns: PPR type, date, effect, and consultable status. Rows include PPRi (inondation), PPRml (glissement de terrain), and PPRmt (carrères, remblais, dissolution de gypse).

Les documents de référence mentionnés à l'article R125-24 du Code de l'environnement sont : Plan de prévention des risques inondation de la Seine, Plan de prévention des risques de mouvement de terrain dus au retrait-gonflement des sols argileux et au glissement de terrain, Plan de prévention des risques de mouvement de terrain dus à la présence de carrières souterraines, de remblais et à la dissolution du gypse, Dossier communal sur les risques majeurs.

3. Situation de la commune au regard d'un plan de prévention de risques miniers [PPR m]

La commune est située dans le périmètre de PPR miniers oui non X

Les documents de référence mentionnés à l'article R125-24 du Code de l'environnement sont : consultable sur Internet X

4. Situation de la commune au regard d'un plan de prévention de risques technologiques [PPR t]

La commune est située dans le périmètre de PPR technologiques oui X non

Société TOTAL Raffinage Marketing (Garnéville) date 11/04/13 (approuvé) effet Thermique et surpression

Les documents de référence mentionnés à l'article R125-24 du Code de l'environnement sont : Plan de prévention des risques technologiques approuvé consultable sur Internet X

5. Situation de la commune au regard du zonage réglementaire pour la prise en compte de la sismicité en application de l'article R 563-4 du code de l'environnement

La commune est située dans une zone de sismicité Forte zone 5 Moyenne zone 4 Modérée zone 3 Faible zone 2 Très faible Zone 1 X

pièces jointes

6. Cartographie

extraits de documents ou de dossiers permettant la localisation des immeubles au regard des risques encourus en application de l'article R15-26 du Code de l'environnement

Carte de zonage réglementaire du plan de prévention des risques inondation, Cartes de zonage réglementaire des plans de prévention des risques prévisibles de mouvement de terrain approuvés, Carte de zonage réglementaire du plan de prévention des risques technologiques

7. Arrêtés portant ou ayant porté reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle ou technologique

à la date de l'édition de la présente fiche communale La liste actualisée des arrêtés est consultable sur le site portail www.prim.net dans la rubrique : Ma commune face aux risques

Date : 23/04/14

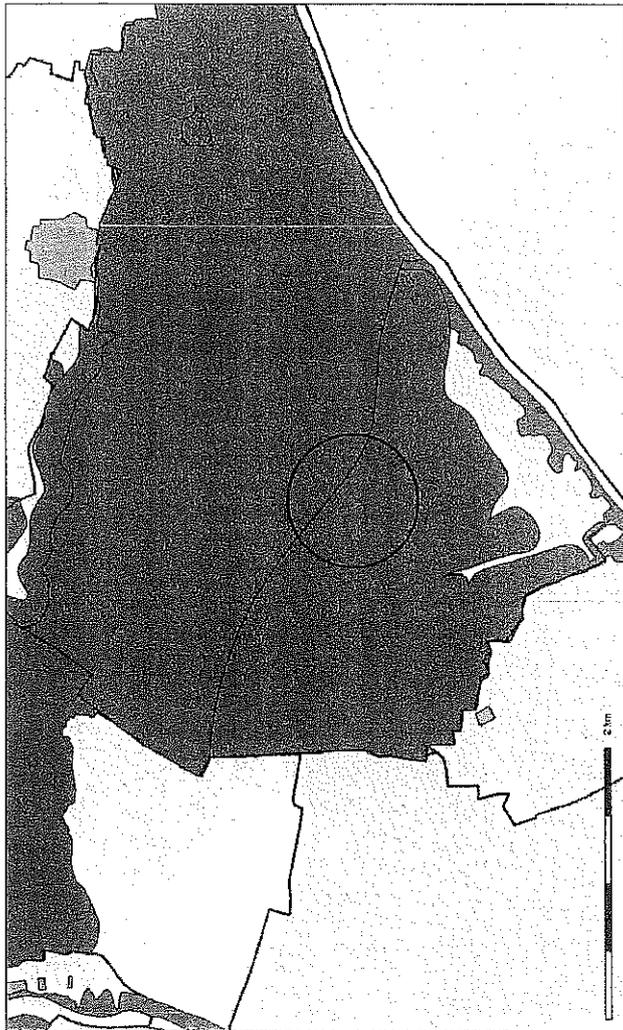
Le préfet de département

site www.val-doise.gouv.fr

information préventive des risques en Val d'Oise



Conception : DDT 95
 Date d'impression : 09-10-2018



- Risques technologiques
- Risques SEVESO
- Scellement
- Scellement
- Risques naturels
- PPRI
- PPRNT
- PPRT
- PER
- PPR
- Déplacement du site/CSA
- Limites des communes (SA)
- Déplacement de l'ère
- Déplacement de l'ère Sans-Coinc
- Déplacement des habitations
- Déplacement des habitations
- Déplacement de la zone d'habitat
- Déplacement de l'ère

Description :

- PPRI : Plan de prévention des risques d'inondations
- PPRNT : Plan de prévention des risques de mouvements de terrain
- PPRT : Plan de prévention des risques technologiques
- PER : Plan d'exposition aux risques

Ensemble des cartes des risques naturels et technologiques majeurs. Les informations publiques provenant des services concernés de l'Etat, sous l'autorité des préfets concernés. D'autres sont destinées à faciliter la mise en œuvre de l'obligation d'information de l'acheteur ou du locataire de tout bien immobilier situé en zone de aléa sismique ou dans un plan de prévention des risques prescrit ou approuvé.

Carte réalisée par l'application CARTAGE
 Ministère de l'Égalité des territoires et du Logement / Ministère de l'Écologie, du Développement durable et de l'Énergie
 SCSPPSPSPSH - CP2 (COMIER)

AFFAIRE : SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES de la Résidence
FLORENCE à ARGENTEUIL (Val d'Oise) C/ Mr & Mme SAHIN

DIRE

L'an deux mille dix-huit et le

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

A comparu, Maître Christiane ROBERTO, membre de la SCP
RONZEAU & Associés, Avocat du SYNDICAT DES
COPROPRIETAIRES de la Résidence FLORENCE, 129-135 rue Louis
14Hérault, 14-16 rue Jean de la Fontaine et 38 rue du Poirier Fourier à
ARGENTEUIL (Val d'Oise), poursuivant la présente vente ;

LAQUELLE A DIT :

Que pour compléter le cahier des conditions de vente, elle donne ci-
après photocopie de la réponse du Cabinet HABITAT CONTACT,
Syndic de l'immeuble dont s'agit au questionnaire d'usage.

Et Maître Christiane ROBERTO, Avocat, a signé avec Nous, Greffier,
sous toutes réserves.

IMMEUBLE SIS A : Résidence FLORENCE 129/135 Rue Louis Lhéroult 14/16 rue J. Fontaine - 38 rue P. Fourrier 95100 ARGENTEUIL	COORDONNEES DU COPROPRIETAIRE CEDANT : Madame ou Monsieur SAHIN Gokhan 34 bis rue d'Ascq 95100 ARGENTEUIL	N° DES LOTS 1237+1265+1469	MUTATION A TITRE ONEREUX <input checked="" type="checkbox"/> OU A TITRE GRATUIT <input type="checkbox"/>
DATE ENVISAGEE POUR LA MUTATION : 3 septembre 2018			
NUMERO D'IMMATRICULATION AU REGISTRE DES COPROPRIETES :			AA0-077-164

MUTATION DE LOTS DE COPROPRIETE - INFORMATION DES PARTIES

- I -

PARTIE FINANCIERE

- A) ETAT DATE (Article 5 du Décret du 17 mars 1967 modifié)
B) SITUATION FINANCIERE DU CEDANT : CERTIFICAT ART 20 (à joindre)

- II -

RENSEIGNEMENTS COMPLEMENTAIRES

- A) VIE DE LA COPROPRIETE
B) DOSSIER TECHNIQUE ET ENVIRONNEMENTAL

- III -

RECAPITULATIF DES PIECES DEMANDEES

- Copie du dernier appel provisionnel sur budget
- Les procès verbaux des assemblées générales des deux dernières années
- Si travaux décidés : PV des AG correspondantes
- Si droit de priorité sur aires de stationnement : PV de l'AG correspondante
- Amiante : fiche récapitulative amiante du DTA
- Plomb : fiche récapitulative de synthèse
- Ascenseur : rapport du contrôle technique quinquennal ou fiche récapitulative
- Carnet d'entretien
- Contrat de prêt en cas d'emprunt du syndicat
- DPE ou AUDIT

Date de la demande : 22/08/18	Déjà par le Syndic : HABITAT CONTACT 27 Rue Jean Jaurès CS 60004 92279 BOIS-COLOMBES CEDEX	Date : 04/09/2018	
Office notarial : Maître AUDINEAU Eric Avocat à la Cour 10 rue de la Pôpinière 75008 PARIS 08	Représentant : - un syndicat unique (1) - un syndicat principal (1) - un syndicat secondaire (1)	Cachet et signature :	
Référence : Dossier n° : Clerc :	Référence : Dossier n° : Contact syndic :	<table border="1"> <tr> <td> HABITAT CONTACT Administrateur de biens FNAIM 27 rue Jean Jaurès - CS 60004 92279 BOIS-COLOMBES CEDEX Tél : 01 47 32 23 25 - Fax : 01 47 81 24 70 </td> </tr> </table>	HABITAT CONTACT Administrateur de biens FNAIM 27 rue Jean Jaurès - CS 60004 92279 BOIS-COLOMBES CEDEX Tél : 01 47 32 23 25 - Fax : 01 47 81 24 70
HABITAT CONTACT Administrateur de biens FNAIM 27 rue Jean Jaurès - CS 60004 92279 BOIS-COLOMBES CEDEX Tél : 01 47 32 23 25 - Fax : 01 47 81 24 70			

(1) Rayer la mention inutile

- 1 -
PARTIE FINANCIERE

A) ETAT DATE (Article 5 du Décret du 17 mars 1967 modifié).

1ERE PARTIE :
SOMMES DUES PAR LE COPROPRIETAIRE CEDANT
POUR LES LOTS OBJETS DE LA MUTATION

A/ AU SYNDICAT, AU TITRE :

1- des provisions exigibles	
- Dans le budget prévisionnel (D. art. 5. 1° a)	30 625,63
- Dans les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel (D. art. 5. 1° b)	
2- des charges impayées sur les exercices antérieurs	
- (D. art. 5. 1° c)	
3- des sommes devenues exigibles du fait de la vente	
- mentionnées à l'article 33 de la loi (D. art. 5. 1° d)	
4- des avances exigibles (D. art. 5. 1° e)	
4.1 - avances constituant la réserve (D. art. 35. 1°)	
4.2 - avances nommées provisions (provisions spéciales) (L. art. 18 alinéa 6 et D. art. 35. 4° et 5°)	
4.3 - avances représentant un emprunt (D. art. 45-1 alinéa 4) (emprunt du syndicat auprès des copropriétaires ou de certains d'entre eux)	
5- des cotisations annuelles au fonds de travaux	
6- des autres sommes exigibles du fait de la vente	
- prêt (quote-part du vendeur devenue exigible)	
- autres causes telles que condamnations	
7- des honoraires du syndic afférents aux prestations demandées par le notaire pour l'établissement du présent document	450,00
<u>B/ A DES TIERS, AU TITRE,</u> d'emprunts par certains copropriétaires dont la gestion est assurée par le syndic	
SOUS-TOTAL	31 075,63
TOTAL (A+B)	31 075,63

2EME PARTIE :
SOMMES DONT LE SYNDICAT POURRAIT ETRE DEBITEUR A L'EGARD DU
COPROPRIETAIRE CEDANT POUR LES LOTS OBJETS DE LA MUTATION

AU TITRE :

A/ DES AVANCES PERCUES (D. art. 5. 2° a) :

A1 - avances constituant la réserve (D. art. 35. 1°)	188,55
A2 - avances nommées provisions (provisions spéciales) (L. art. 18 alinéa 6 et D. art. 35. 4° et 5°)	[]
A3 - avances (D. art. 45-1 alinéa 4) (emprunt du syndicat auprès des copropriétaires ou de certains d'entre eux)	[]

B/ DES PROVISIONS SUR BUDGET PREVISIONNEL (D. art. 5. 2° b) :

- provisions encaissées sur 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, à l'égard du copropriétaire cédant	[]
--	-----

C/ DU SOLDE CREDITEUR SUR L'EXERCICE ANTERIEUR

- Solde créditeur de l'exercice antérieur approuvé par l'assemblée générale non imputé sur le compte du vendeur	[]
--	-----

TOTAL (A+B+C)	188,55
----------------------	---------------

AVANCES - MODALITES DE REMBOURSEMENT

Les avances sont, conformément à l'article 45-1 du décret du 17 mars 1967 modifié, remboursables. En conséquence, le syndic devra préciser les modalités à retenir par les parties aux termes de l'acte. La solution retenue par le syndic est la suivante :

Solution 1 ⁽¹⁾

L'acquéreur rembourse directement le vendeur des avances portées à la première partie (sous 4-1, 4-2 et 4-3) et à la seconde partie (sous A-1, A-2, A-3) soit globalement la somme de 188,55

Dans ce cas, l'acquéreur deviendra bénéficiaire de ces avances à l'égard du syndicat des copropriétaires et n'aura donc pas reconstitué les avances au 1 de la 3ème partie ci-après

Solution 2 ⁽¹⁾

L'acquéreur verse entre les mains du syndic le montant desdites avances représentant globalement la somme de
 Le syndic devra alors procéder au remboursement au cédant des sommes portées à son crédit.

(1) Cocher la case correspondante

3EME PARTIE :
SOMMES INCOMBANT AU NOUVEAU COPROPRIETAIRE
POUR LES LOTS OBJETS DE LA MUTATION

AU SYNDICAT AU TITRE :

1- de la reconstitution des avances (D. art. 5. 3° a)

- avances constituant la réserve (D. art. 35. 1°)	188,55
- avances nommées provisions (provisions spéciales) (L. art. 18 alinéa 6 et D. art. 35. 4° et 5°)	
- avances (D. art. 45-1 alinéa 4) (emprunt du syndicat auprès des copropriétaires ou de certains d'entre eux)	

2- des provisions non encore exigibles

- dans le budget prévisionnel (D. art. 5. 3° b)

Date d'exigibilité	01/10/18	Montant	726,71
Date d'exigibilité	01/01/19	Montant	
Date d'exigibilité	01/04/19	Montant	

**- dans les dépenses hors budget prévisionnel
(D. art. 5. 3° c)**

**(En cas de travaux votés, le tableau de la rubrique A6 en
deuxième partie devra être impérativement complété)**

Date d'exigibilité	01/10/18	Montant	269,56
Date d'exigibilité	01/12/18	Montant	269,56
Date d'exigibilité	01/10/18	Montant	

ANNEXE A LA 3EME PARTIE :**INFORMATIONS****A/ QUOTE PART POUR LES LOTS OBJETS DE LA MUTATION :**

	Au titre du BUDGET PRÉVISIONNEL		Au titre des DEPENSES HORS BUDGET	
	QP appelée	QP réelle	QP appelée	QP réelle
Exercice N-1	3 054,40	2 806,10	5 171,24	5 150,58
Exercice N-2	3 194,12	2 917,37		

B/ PROCEDURES EN COURS :

Existe-t-il des procédures en cours ? Oui Non

Si oui :

- Objet des procédures PROC IMP SDC C/ IBRAHIM/CHAWAF
 PROC IMP SDC C/PAXE-PROC IMP SDC C/PIGAULT
 PROC IMP SDC C/ BENGONE-MINKA
 PROC IMP SDC C/ CHTAIBI

- Etat des procédures

Dans le cadre des procédures en cours, toutes indemnités à recevoir ou à payer demeureront acquises ou seront à la charge du syndicat. Toutes conventions prises par les parties aux termes de l'acte de vente n'auront d'effet qu'entre les parties et seront inopposables au syndicat des copropriétaires

C/ AUTRES RENSEIGNEMENTS SUSCEPTIBLES D'INTERESSER LES PARTIES.

La régularisation des comptes au 01/01/18 au 31/12/18 sera portée au débit ou au crédit sur le compte du copropriétaire approuvant les comptes lors de la prochaine AG. Attention cet immeuble est équipé de 4 compteurs d'eau individuels. Il appartient aux parties, vendeur et acquéreur, de faire leur affaire personnelle de la prise en charge de la quote-part d'eau à la date du transfert de propriété. Aucune régularisation ne pourra être gérée par le syndicat, les conventions de ce type ne lui étant pas opposables, depuis la loi SRU. Le dernier index facturé est : 24/11/17 EF:11, EF: 59 EC:12, EC:24 (Effectuer un relevé contradictoire).
 Fonds travaux attachés aux lots vendus : 482,40€

B) SITUATION FINANCIERE DU CEDANT : CERTIFICAT ART 20**SOMMES EXIGIBLES DONT LE REGLEMENT ENTRAINERA
LA DELIVRANCE DU CERTIFICAT DE L'ARTICLE 20**

Pour une date de signature le :

- 1 Montant concernant les lots objets de la mutation
(Report du total A+B de la première partie de l'état
daté sous déduction éventuelle du total B+C de la
deuxième partie de l'état daté)

- 2 Montant concernant les lots non visés par la mutation
et la délivrance du certificat de l'article 20 : lots n°

TOTAL

- 3 Certificat de l'article 20 daté et signé
et joint au présent état
(validité 1 mois)

 Oui Non**ATTENTION :**

Le certificat a une validité d'un mois et ne peut être délivré par le syndic
qu'en connaissance de la date de la vente. Modèle figurant à la fin de l'état

- II -
RENSEIGNEMENTS COMPLEMENTAIRES

A) VIE DE LA COPROPRIETE

A1/ ASSURANCES

- Nature et importance de la garantie :

Multirisques : RC - Incendie - Dégât des eaux Oui Non

Garantie : reconstruction Valeur à neuf
 Limitée à un capital de : 40 000 000,00

Autres risques garantis

- Police n° 10002816

Date 14/05/2012

- Nom et adresse du courtier ou de l'agent : TAZE-BERNARD ASSURANCES 10 RUE ANDRE CHENIER 78000 VERSAILLES

- Nom et adresse de la compagnie d'assurance : GAN EUROCOURTAGE 4/6 AVENUE D'ALSACE 92033 LA DEFENSE CEDEX

- Police Assurances Dommages ouvrages en cours :

. Au titre de la construction d'origine : Oui Non

. Souscrite par le syndicat au titre de travaux : Oui Non

A2/ MODIFICATION DU REGLEMENT DE COPROPRIETE

- Le syndic a-t-il connaissance depuis sa nomination d'une modification du règlement de copropriété intervenue en assemblée générale, non publié à ce jour ? Oui Non

Si oui, joindre le procès verbal de l'AG correspondante.

- Le règlement de copropriété a-t-il été adapté à la loi SRU (L. art.

Oui Non

A3/ ASSEMBLEE GENERALE

- Date de la dernière assemblée générale : 10/07/2018

- Date ou période de la prochaine assemblée 00/00/0000

Joindre les procès-verbaux des assemblées générales des deux dernières années.

A4/ SYNDIC

- Date de la dernière désignation 09/05/17
- Syndic professionnel Oui Non
- La copropriété constitue-t-elle un syndicat unique ? Oui Non
- Si non : coordonnées du syndic du syndicat principal ou du syndicat secondaire dont dépend(ent) le(s) lot(s) vendu(s) :

A5/ ASSOCIATION SYNDICALE – AFUL – UNION DE SYNDICATS

- L'immeuble en copropriété est-il compris dans le périmètre d'une Association Syndicale, d'une Association Foncière Urbaine Libre (AFUL) ou d'une Union des Syndicats ? Oui Non
- Si oui, préciser le nom, le siège et le représentant de cet organisme :

A6/ ETAT D'AVANCEMENT DE LA SITUATION TECHNIQUE ET FINANCIERE DES TRAVAUX

Date de la décision	Nature des travaux	Etat d'avancement technique (1)	Etat d'avancement financier		
			Quote-part afférente aux lots	Montant(s) déjà appelé(s)	Montant restant à appeler
13/04/2016	TRVX AUDIT DPE	NC			
09/05/2017	TRVX REFECTION HALL & PALIER C	C			
10/07/2018	TVX REPECT ETANCH TERRA TOITUR	C	1 078,24	539,12	539,12

Commentaires éventuels :

Total :

539,12

539,12

TVX REPECT ETANCH TERRA TOITUR : AGE du 10/07/18

Résolution N° 5 : DECISION A PRENDRE POUR REFECTION DE LA TERRASSE DU BATIMENT - MODALITES DE FINANCEMENT - REPARTITION

L'Assemblée générale, après avoir :

(1) : Terminé (T), en cours (C), non commencé (NC)

Joindre les procès-verbaux concernant les décisions sur les travaux ci-dessus renseignés.

A7/ PATRIMOINE DU SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES

- Le syndicat a-t-il un patrimoine (mobilier, immobilier, Oui Non
- Dans l'affirmative, en quoi consiste-t-il ? loge gardiens

A8/ CONTRATS EN COURS AU BENEFICE DU SYNDICAT

- Le syndicat est-il lié par des contrats générant des revenus ?
(contrat d'affichage, contrat de location des parties communes, contrat conclu au titre d'une antenne relais...) Oui Non
- Dans l'affirmative, en quoi consistent-ils ?

A9/ EXISTENCE D'EMPRUNTS

- Existe-t-il un emprunt du syndicat pour son compte ou pour le compte de certains copropriétaires ? Oui Non

Si oui :

- Objet de l'emprunt : Travaux de canalisations

- Nom et siège de l'organisme de crédit : CREDIT FONCIER 4 rue De Bercy 94224 CHARENTON CEDEX

- Référence du dossier

J0125784

- Capital restant dû pour les lots objet des présentes :

- La mutation entraîne t-elle l'exigibilité de cette somme ? Oui Non

Joindre si possible, la copie du prêt.

A10/ COPROPRIETE EN DIFFICULTE

- Le syndicat est-il placé sous le régime de l'administration provisoire prévue par les articles 29-1 et suivants de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 ? Oui Non

- Existe-t-il un mandataire ad hoc en application des art 29-1 A et 29-1 B de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 ? Oui Non

A11/ DROIT DE PRIORITE SUR LES LOTS A USAGE DE STATIONNEMENT (Art 8-1 de la loi du 10 juillet 1965)

- Un droit de priorité consenti aux copropriétaires à l'occasion de la vente de lots à usage de stationnement a-t-il été voté en assemblée générale ? Oui Non

Joindre le procès verbal de l'assemblée

- Le règlement de copropriété contient-il une clause spécifique à ce sujet ? Oui Non

B/ DOSSIER TECHNIQUE ET ENVIRONNEMENTAL

DATE DE CONSTRUCTION DE L'IMMEUBLE : 00/00/0000
(Si date connue)

B1/ CARNET D'ENTRETIEN Oui Non

- Type

 IGH Autre**B2/ AMIANTE**

Champ d'application : immeuble dont le permis de construire a été délivré avant le 1er juillet 1997.

- L'immeuble est-il soumis à la réglementation sur l'amiante ?

 Oui Non

- Les recherches effectuées ont-elles conclu à l'absence d'amiante ?

 Oui Non

- L'immeuble a-t-il fait l'objet d'un repérage complémentaire et le DTA a-t-il été mis à jour depuis le 1er février 2012 ?
(Décret du 3 juin 2011)

 Oui Non

Joindre la fiche récapitulative du DTA.

B3/ PLOMB (Constat de risque d'exposition au Plomb)

- L'immeuble a-t-il été édifié avant le 1er janvier 1949 ?

 Oui Non

- Si oui : joindre la fiche récapitulative de synthèse concernant les parties communes
(art L 1334-8 alinéa du Code de la Santé Publique)

- Existe-t-il des mesures d'urgence (DDASS, Préfecture) ?

 Oui Non**B4/ TERMITES/ETAT PARASITAIRE DES PARTIES COMMUNES**

- Une recherche a-t-elle été effectuée sur les parties communes ?

 Oui Non

Joindre l'état parasitaire, s'il y a lieu.

B5/ AUTRES RISQUES SANITAIRES EVENTUELLEMENT CONNUS DANS L'IMMEUBLE

- L'immeuble a-t-il été concerné par les risques de légionellose, radon, mères, etc...

 Oui Non

- Ces risques ont-ils fait l'objet d'un traitement ?

 Oui Non

**B6/ DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE
OU AUDIT ENERGETIQUE**

- L'immeuble est-il concerné ? Oui Non

Dans l'affirmative :

DPE

AUDIT

Joindre DPE ou AUDIT

- Le syndicat a-t-il adopté un plan de travaux d'économies ? Oui Non

- Existe-t-il un contrat de performance énergétique ? Oui Non

Joindre le PV de l'assemblée générale

B7/ ASCENSEUR : CONTROLE TECHNIQUE QUINQUENNAL

- Existe-t-il des ascenseurs ? Oui Non

- Si OUI, ont-ils été installés antérieurement
au 27 août 2000 ? Oui Non

- Contrôle technique quinquennal Oui Non

- les travaux de mise aux normes ont-ils concerné :

. ceux à réaliser avant le 31 décembre 2010 ? Oui Non

. ceux à réaliser avant le 3 juillet 2013 ? Oui Non

. ceux à réaliser avant le 3 juillet 2018 ? Oui Non

Joindre la fiche récapitulative du contrôle technique

B8/ PISCINE

- Existence Oui Non

- Si oui, dispositif de sécurité homologué Oui Non

B9/ MESURES ADMINISTRATIVES

L'immeuble ou les locaux font-ils l'objet :

- d'un arrêté de péril ? Oui Non

- d'une déclaration d'insalubrité ? Oui Non

- d'une injonction de travaux ? Oui Non

- d'une interdiction d'habiter ? Oui Non

- d'une inscription à l'inventaire ou d'un classement
comme monument historique ? Oui Non

- d'une injonction pour le ravalement des façades ? Oui Non
- d'un plan de sauvegarde (OPAH) Oui Non

B10/ INSTALLATION CLASSEES AU TITRE DE LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT (ICPE)

- Existe-t-il une installation classée dans l'immeuble ?
-

- Si OUI, joindre déclaration et récépissé, autorisation ou enregistrement, et rapport sur la présence de légionella en présence de tours aéroréfrigérantes.

IMMEUBLE SIS A : Résidence FLORENCE 129/135 Rue Louis Lhéraut 14/16 rue J. Fontaine - 38 rue P. Fourrier 95100 ARGENTEUIL	COORDONNEES DU COPROPRIETAIRE CEDANT : Madame ou Monsieur SAHIN Gokhan 34 bis rue d'Ascq 95100 ARGENTEUIL	N° DES LOTS 1237+1265+1469	MUTATION A TITRE ONEREUX <input checked="" type="checkbox"/> OU A TITRE GRATUIT <input type="checkbox"/>
---	--	--------------------------------------	--

CERTIFICAT DE L'ARTICLE 20

Délivré en application des dispositions de l'article 20 de la loi 65-557 du 10 juillet 1965

1°) Si le COPROPRIETAIRE EST A JOUR de ses charges provisions et avances, compléter le paragraphe ci-dessous :

Le COPROPRIETAIRE susnommé pour le ou les lots dont il est propriétaire EST LIBRE, à ce jour, de toute obligation à l'égard du syndicat.

En conséquence; le syndic dispense le notaire, sous la condition que la réalisation de l'acquisition intervienne sous un mois de ce jour, de l'envoi de l'avis de mutation prévu à l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965.

Le notaire adressera alors au syndic la notification prévue à l'article 6 du décret du 17 mars 1967.

FAIT A BOIS-COLOMBES

LE 04/09/18

2°) Si le COPROPRIETAIRE N'EST PAS A JOUR de ses charges, compléter le paragraphe ci-dessous :

Le COPROPRIETAIRE susnommé pour le ou les lots dont il est propriétaire N'EST PAS LIBRE, à ce jour, de toute obligation à l'égard du syndicat.

Il est débiteur de la somme de :

31 075.63

A défaut de règlement du solde débiteur indiqué ci-dessus en même temps que la notification de l'article 6 du décret du 17 mars 1967 adressée au plus tard le

00/00/0000

Le notaire sera tenu d'adresser l'avis de mutation prévu à l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965. Le syndic exercera alors l'opposition prévue à l'article 20 par acte extra-judiciaire dont les frais seront à la charge du vendeur.

FAIT A BOIS-COLOMBES

LE 04/09/18

Date de la 22/08/18	Delivre par le HABITAT CONTACT 27 Rue Jean Jaurés CS 60004 92279 BOIS-COLOMBES CEDEX	Date : 04/09/2018
Office notarial : Maître AUDINEAU Eric Avocat à la Cour 10 rue de la Pépinière 75008 PARIS 08	Représentant : - un syndicat unique (1) - un syndicat principal (1) - un syndicat secondaire (1)	Cachet et signature :
Référence : Dossier n Clerc :	Référence : Dossier n Contact	

(1) Rayer la mention inutile

IMMEUBLE SIS A : Résidence FLORENCE 129/135 Rue Louis Lhéralut 14/16 rue J. Fontaine - 38 rue P. Fourmer 95100 ARGENTEUIL	COORDONNEES DU COPROPRIETAIRE CEDANT : Madame ou Monsieur SAHIN Gökhan 34 bis rue d'Ascq 95100 ARGENTEUIL	N° DES LOTS 1237+1265+1469	MUTATION A TITRE ONEREUX <input checked="" type="checkbox"/> OU A TITRE GRATUIT <input type="checkbox"/>
---	--	--------------------------------------	--

CERTIFICAT DE L'ARTICLE 20-2

Délivré en application des dispositions de l'article 20-2 de la loi 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, modifié par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 55 (V)

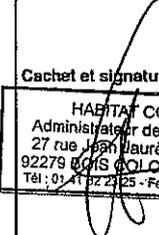
« Il.-Préalablement à l'établissement de l'acte authentique de vente d'un lot ou d'une fraction de lot, le cas échéant après que le titulaire du droit de préemption instauré en application du dernier alinéa de l'article L. 211-4 du code de l'urbanisme a renoncé à l'exercice de ce droit, le notaire notifie au syndic de la copropriété le nom du candidat acquéreur ou le nom des mandataires sociaux et des associés de la société civile immobilière ou de la société en nom collectif se portant acquéreur, ainsi que le nom de leurs conjoints ou partenaires liés par un pacte civil de solidarité. »

Le Syndic certifie que l'une de ces personnes est copropriétaire de l'immeuble concerné par la mutation, et qu'elle est à jour de ses charges.

FAIT A BOIS-COLOMBES

LE

04/09/2018

Date de la 22/08/18	Délivré par le HABITAT CONTACT 27 Rue Jean Jaurès CS 60004 92279 BOIS-COLOMBES CEDEX Représentant : - un syndicat unique (1) - un syndicat principal (1) - un syndicat secondaire (1)	Date : 04/09/2018
Office notarial : Maitre AUDINEAU Eric Avocat à la Cour 10 rue de la Pépinière 75008 PARIS 08	Référence : Dossier n Clerc :	Cachet et signature :  HABITAT CONTACT Administrateur de biens FNAIM 27 rue Jean Jaurès - CS 60004 92279 BOIS-COLOMBES CEDEX Tél : 01 47 91 24 75 - Fax : 01 47 91 24 70

(1) Rayer la mention inutile



Contrôles, Expertises, Diagnostic, Formations,
Amiante, Plomb, Termites, Ici Carrez

DOSSIER TECHNIQUE AMIANTE (D.T.A.)



Immeuble sis: Résidence Florence - 129/135, rue Louis Lhérault -
14/16, rue Jean de la Fontaine - 3B, rue Pierre Fourier - 95100 ARGENTEUIL

DOSSIER	RPDATA1 0512001 ANNULE ET REMPLACE LE RPDATA1 0509026	
Révision	Date	Objet
REV 00	25/11/2005	Etablissement du Dossier Technique Amiante
REV 01		
REV 02		
REV 03		
REV 04		

A conserver même après déconstruction

100, avenue de la Résistance - 93100 MONTREUIL
Téléphone : 01 48 57 63 06 - Télécopie : 01 48 57 63 25
S.A.R.L. au capital de 11 650 € - code APE : 742 B - R.C.S. : Evry B 433 377 041 - SIRET : 433 377 041 00010
Entreprise référencée GFNP 2006 - Chambre des Notaires
Courriel : bos2@wanadoo.fr

SOMMAIRE DU DOSSIER TECHNIQUE

1. Rapport de mission de repérage des Matériaux et Produits contenant de l'Amiante à intégrer au Dossier Technique Amiante

	Page
1.1. CONCLUSIONS DU RAPPORT.....	5
1.2. CONDITIONS DE REALISATION DU REPERAGE.....	9
1.3. RESULTAT DETAILLES DU REPERAGE.....	10

ANNEXES

2. SUIVI DES TRAVAUX DE RETRAIT ET DE CONFINEMENT DE L'AMIANTE

3. CONSIGNES GENERALES DE SECURITE

4. FICHE RECAPITULATIVE DU DOSSIER TECHNIQUE AMIANTE

**Rapport de mission de repérage des Matériaux et Produits
contenant de l'Amiante à intégrer au Dossier Technique Amiante
RPDTA1 0512001**

Ce rapport de repérage (partie I du DTA) comprend 11 pages et 12 pages d'annexes.

NATURE DE LA MISSION

Cette mission consiste à repérer les matériaux et produits accessibles contenant de l'amiante en conformité avec les articles R1334-25 et R1334-26 du Code de la Santé Publique, avec l'arrêté du 22 août 2002 et basé sur la méthodologie de la Norme NFX 46-020.

PERIMETRE DE REPERAGE

Parties communes des immeubles de la Résidence Florence situés 129/135, rue Louis Lhéroult, 14/16, rue Jean de la Fontaine et 38, rue Pierre Fourier - 95100 ARGENTEUIL composées de 7 bâtiments / 7 escaliers et comprenant : halls d'entrées, couloirs de circulations et paliers, couloirs de caves, locaux vide-ordures, locaux poubelles, cour.

Localisation de l'immeuble	Résidence Florence - 129/135, rue Louis Lhéroult - 14/16, rue Jean de la Fontaine - 38, rue Pierre Fourier - 95100 ARGENTEUIL
Propriétaire	Syndicat des Copropriétaires
Donneur d'ordre	HABITAT CONTACT
Accompagnateur	Gardien

Les analyses ont été réalisées par : ITGA - 15, route des Gardes - 92190 MEUDON

Avertissements :

- 1) la reproduction de ce document n'est autorisée que dans son intégralité, annexes comprises à l'exception de la fiche récapitulative qui peut être reproduite seule.
- 2) Conformément à l'objet de la mission décrit ci-dessus ne sont repérés que les matériaux situés en surface et accessibles, précisément désignés dans l'annexe 13-9 du Code de la Santé Publique (annexe E) et les autres matériaux réputés contenir de l'amiante dont l'opérateur de repérage a connaissance. En cas de travaux (responsabilité de l'entreprise) et démolition (responsabilité du propriétaire), un repérage exhaustif complémentaire devra être réalisé dans le cadre de la prévention du risque amiante pour les intervenants.

Autorisation d'émission du rapport	Jacky JADAUD	Visa	
Date	1er décembre 2005		
B.C.E	Repérage réalisé le 25/11/2005 par Jacky JADAUD Attestation de Compétence ITGA (en annexe)		

SOMMAIRE DU RAPPORT DE REPERAGE

(PARTIE 1 DU DOSSIER TECHNIQUE AMIANTE)

	Page
I. CONCLUSIONS DU RAPPORT.....	5
II. CONDITIONS DE REALISATION DU REPERAGE.....	9
III. RESULTAT DETAILLES DU REPERAGE.....	10

ANNEXES

A. PLANS OU CROQUIS DE LOCALISATION DES MATERIAUX ET PRODUITS	0 page
B. PROCES VERBAUX D'ANALYSES	1 page
C. ETATS DE CONSERVATION DES MATERIAUX ET PRODUITS CONTENANT DE L'AMIANTE :	
✓ Détail de l'évaluation de l'état de conservation des flocages, colorifugeages et faux plafonds	0 page
✓ Indicateurs visuels des critères de dégradation des autres matériaux et produits.	1 page
D. ANNEXE 13-9 du Code de la Santé publique	1 page
E. AUTRES DOCUMENTS :	
✓ Attestation de compétence de l'opérateur de repérage	1 page
✓ Attestation d'assurance BCE	1 page
✓ Attestation du laboratoire d'analyse	4 pages
✓ Liste des organismes agréés pour réaliser les mesures d'empoussièrement	3 pages
✓ Documents fournis par le donneur d'ordre	0 page

1. Rapport de mission de repérage des matériaux
et produits contenant de l'amiante a intégrer au
dossier technique amiante

I. CONCLUSION DU RAPPORT DE MISSION DE REPERAGE

1. *Portant sur les matériaux de l'annexe 13-9 du Code de la Santé Publique*

Il a été repéré des matériaux et produits contenant de l'amiante après analyse et sur décision de l'opérateur

→ Liste pages 6 et 7 du rapport de repérage

2. *Autres matériaux réputés contenir de l'amiante*

Il n'a pas été repéré des matériaux et produits susceptibles de contenir de l'amiante

3. *Conséquences pour le propriétaire concernant les flocages, calorifugeages, faux plafonds*

3.1) Si score 1 : le propriétaire doit réglementairement faire évaluer son état de conservation par un opérateur de repérage tous les trois ans.

3.2) Si score 2 : le propriétaire a l'obligation réglementaire de faire réaliser une mesure d'empoussièrement par un organisme agréé par le ministère de la santé (liste annexe F). Suite à cette mesure d'empoussièrement :

3.2.1 Si le niveau d'empoussièrement est inférieur ou égal de 5 fibres/litre, les propriétaires procèdent à un contrôle périodique de l'état de conservation des matériaux et produits dans un délai maximal de trois ans à compter de la date à laquelle leur sont remis les résultats du contrôle ou à l'occasion de toute modification substantielle de l'ouvrage ou de son usage. Le contrôle périodique doit être réalisé par un opérateur de repérage.

3.2.2 Si le niveau d'empoussièrement est supérieur à 5 fibres/litre, les propriétaires procèdent à des travaux de confinement ou de retrait de l'amiante, qui doivent être achevés dans un délai de trente-six mois à compter de la date à laquelle leur sont remis les résultats du contrôle. Pendant la période précédant les travaux, des mesures conservatoires appropriées doivent être mises en œuvre afin de réduire l'exposition des occupants et de maintenir au niveau le plus bas possible, et en tout état de cause à un niveau d'empoussièrement inférieur à 5 fibres/litre. Les mesures conservatoires ne doivent conduire à aucune sollicitation des matériaux et produits concernés par les travaux.

3.3) Si score 3 : le propriétaire a réglementairement l'obligation de procéder au retrait ou confinement dans les conditions décrites en 3.2.2

4. *Mesures d'ordre général pour les autres matériaux et produits contenant de l'amiante.*

Ces matériaux doivent impérativement être évacués par un professionnel garantissant le respect des dispositions des titres I et IV du livre V du Code de l'environnement et en mesure de délivrer un bordereau de suivi des déchets amiantés. Dans l'attente de l'évacuation qui devra être réalisée dans les meilleurs délais, il convient d'envelopper toutes les parties amiantées d'un film étanche.

5. *Obligation de communication R1334-28 du Code de la Santé Publique*

5.1) Communication active de la fiche récapitulative aux occupants : Les propriétaires communiquent la fiche récapitulative du Dossier Technique Amiante prévue à l'article R1334-26 aux occupants de l'immeuble bâti concerné ou à leur représentant et aux chefs d'établissement lorsque l'immeuble comporte des locaux de travail, dans un délai d'un mois à compter de sa date de constitution ou de sa mise à jour.

5.2) Communication aux entreprises du Dossier Technique Amiante. Les propriétaires communiquent le Dossier Technique Amiante à toute personne physique ou morale appelée à effectuer des travaux dans l'immeuble bâti et conservent une attestation écrite de cette communication.

5.3) Mise à disposition du Dossier Technique Amiante. Le Dossier Technique Amiante défini à l'article R1334-26 est tenu à la disposition des occupants de l'immeuble bâti concerné, des chefs d'établissements, des représentants du personnel et des médecins du travail lorsque l'immeuble comporte des locaux de travail, des agents ou services mentionnés aux articles L.1313-1 et L.1422-1 du Code de la santé publique, ainsi que des inspecteurs du travail ou des inspecteurs d'hygiène et sécurité et des agents du service de prévention des organismes de sécurité sociale et de l'organisme professionnel de prévention du bâtiment et des travaux publics. Le propriétaire est tenu de définir les modalités de consultation du Dossier Technique Amiante dans sa fiche récapitulative.

6. *Obligation de mise à jour du Dossier Technique Amiante et de la fiche récapitulative*

Il est de la responsabilité du propriétaire de tenir à jour l'enregistrement des travaux de retrait ou de confinement des matériaux et produits contenant de l'amiante et des mesures conservatoires mises en œuvre ainsi que le contenu de la fiche récapitulative du Dossier technique Amiante.

LISTE DES MATERIAUX ET PRODUITS CONTENANT DE L'AMIANTE

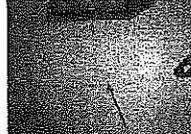
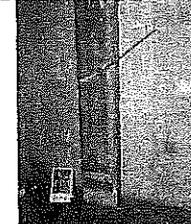
A. Flocages, Calorifugeages et Faux plafonds

N° Matériau ou produit	Description	localisation		Etat de Conservation	Photo
		Désignation usuelle	Repère		
Absence					

(*) Matériaux et produits contenant de l'amiante sur décision de l'opérateur.

B. Autres matériaux entrant dans le champ de l'annexe 13-9

N° Matériau ou produit	Description	localisation		Etat de Conservation	Photo
		Désignation usuelle	Repère		
PJJ 575	Dalle de sol dure grisâtre cassante compacte	129 rue Louis Lhéraut Hall d'entrée et circulations au RDC	/	Etat de conservation dégradé	
PJJ 575	Dalle de sol dure grisâtre cassante compacte	131 rue Louis Lhéraut Hall d'entrée et circulations au RDC	/	Etat de conservation dégradé	

PJJ575	Dalle de sol dure grisâtre cassante compacte	133 rue Louis Lhéraut palier du 8 ^{ème} étage	/	Etat de conservation dégradé	/
PJJ575	Dalle de sol dure grisâtre cassante compacte	135 rue Louis Lhéraut Hall d'entrée RDC devant les portes et la porte de l'ascenseur	/	Etat de conservation dégradé (usure importante)	
PJJ575	Dalle de sol dure grisâtre cassante compacte	16 rue Jean de La Fontaine Hall d'entrée RDC devant les portes et la porte de l'ascenseur	/	Etat de conservation dégradé (usure importante et cassure)	/
PJJ575	Dalle de sol dure grisâtre cassante compacte	16 rue Jean de La Fontaine palier du 2 ^{ème} étage devant les portes du milieu à droite en sortant de l'ascenseur	/	Etat de conservation dégradé (2 dalles cassées)	
PJJ575	Dalle de sol dure grisâtre cassante compacte	14 rue Jean de La Fontaine Hall d'entrée RDC devant les portes et la porte de l'ascenseur	/	Etat de conservation dégradé (usure importante)	
PJJ575	Dalle de sol dure grisâtre cassante compacte	14 rue Jean de La Fontaine cage d'escalier au palier du 1 ^{er} étage	/	Etat de conservation dégradé (dalles cassées)	/
*	Gaine en fibrociment	Couloirs de coves du bâtiment 135, rue Louis Lhéraut	/	Bon état de conservation	

(*) Matériaux et produits contenant de l'amiante sur décision de l'opérateur.

Nota : Nous attirons votre attention sur le fait que les dalles du rez-de-chaussée du 133 rue Louis Lhéraut et du 38 rue Pierre Fourier sont différentes des dalles de l'ensemble des halls d'entrée et circulations des autres bâtiments et qu'elles ne sont pas amiantées.

C. Autres matériaux réputés contenir de l'amiante non précisés à l'annexe 13-9 dont l'opérateur de repérage a connaissance

N° Matériau ou produit	Description	localisation		Etat de Conservation	Photo
		Désignation usuelle	Repère		
Absence					

(*) Matériaux et produits contenant de l'amiante sur décision de l'opérateur.

LISTE DES MATERIAUX ET PRODUITS NE CONTENANT PAS D'AMIANTE APRES ANALYSE :

Description	localisation		Etat de Conservation	Photo
	Désignation usuelle	Repère		
<i>Bâtiment 135, rue Louis Lhéroult - 95100 ARGENTEUIL</i>				
Calorifugeage	Sous-sol au niveau de la cave 1114	/	/	/
Calorifugeage	3 ^{ème} local vide-ordures			
Calorifugeage	Sous-sol local entretien			
Calorifugeage	Sous-sol niveau vide-ordures face EDF			
Calorifugeage	Sous-sol niveau cave n° 1123			
Calorifugeage	Sous-sol niveau cave n° 1144			
Calorifugeage	Sous-sol niveau cave n° 1120			
Calorifugeage	Sous-sol niveau cave n° 1137			
Calorifugeage	Chaufferie niveau pompe			
Calorifugeage	Chaufferie niveau échangeur			

II. CONDITIONS DE REALISATION DU REPERAGE

Important : le périmètre de repérage est défini comme suit :

Liste des locaux visités

Parties communes composées de 7 bâtiments / 7 escaliers :

- *Bâtiment 129, rue Louis Lhéralut et 38, rue Pierre Fourier*: sous-sol + rez-de-chaussée + 10 étages + toiture terrasse
- *Bâtiments 131, 133 et 135, rue Louis Lhéralut*: sous-sol + rez-de-chaussée + 8 étages + toiture terrasse
- *Bâtiment 14/16, rue Jean de la Fontaine*: sous-sol + rez-de-chaussée + 6 étages + toiture terrasse

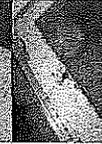
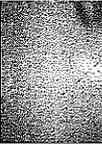
Comprenant :

- Halls d'entrées
- Couloirs de circulations et paliers
- Couloirs de caves
- Parkings sur 2 niveaux au 38, rue Pierre Fourier.
- Locaux vide-ordures et poubelles au sous-sol de chaque bâtiment.
- Cour

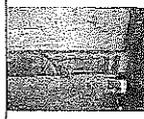
Liste des locaux non visités et raison d'inaccessibilité

- Machineries d'ascenseurs
- Chaufferie extérieure faute de clé.
- Local EDF au sous-sol du bâtiment 14, rue Jean de la Fontaine.

III. RESULTATS DETAILLES DU REPERAGE

Localisation	Inspection			Matériaux ou produits susceptibles de contenir de l'amiante		Décision de l'opérateur Prélèvement oui/non N° échantillon	Résultat	
	Composant de la construction	Partie du composant inspecté	Sondage type	Photo	Description		Présence/absence d'amiante	Si présence, Etat de conservation
129 rue Louis Lhéraut Hall d'entrée et circulations au RDC	Dalle de sol	Dalle de sol	C		Dalle de sol dure cassante compacte + colle bitumineuse noire + ragréage gris	OUI PJJ575	Présence d'amiante type Chrysotile	Etat de conservation dégradé
131 rue Louis Lhéraut Hall d'entrée et circulations au RDC	Dalle de sol	Dalle de sol	C		Dalle de sol dure cassante compacte + colle bitumineuse noire + ragréage gris	OUI PJJ575	Présence d'amiante type Chrysotile	Etat de conservation dégradé
133 rue Louis Lhéraut palier du 8 ^{ème} étage	Dalle de sol	Dalle de sol	C	/	Dalle de sol dure cassante compacte + colle bitumineuse noire + ragréage gris	OUI PJJ575	Présence d'amiante type Chrysotile	Etat de conservation dégradé
135 rue Louis Lhéraut Hall d'entrée RDC devant les portes et la porte de l'ascenseur	Dalle de sol	Dalle de sol	C		Dalle de sol dure cassante compacte + colle bitumineuse noire + ragréage gris	OUI PJJ575	Présence d'amiante type Chrysotile	Etat de conservation dégradé
16 rue Jean de La Fontaine Hall d'entrée RDC devant les portes et la porte de l'ascenseur	Dalle de sol	Dalle de sol	C	/	Dalle de sol dure cassante compacte + colle bitumineuse noire + ragréage gris	OUI PJJ575	Présence d'amiante type Chrysotile	Etat de conservation dégradé



16 rue Jean de La Fontaine. palier du 2 ^{ème} étage devant les portes du milieu à droite en sortant de l'ascenseur	Dalle de sol	C		Dalle de sol dure cassante compacte + colle bitumineuse noire + ragréage gris	OUI PJJ575	Présence d'amiante type Chrysotile	Etat de conservation dégradé
14 rue Jean de La Fontaine Hall d'entrée RDC devant les portes et la porte de l'ascenseur	Dalle de sol	C		Dalle de sol dure cassante compacte + colle bitumineuse noire + ragréage gris	OUI PJJ575	Présence d'amiante type Chrysotile	Etat de conservation dégradé
14 rue Jean de La Fontaine Cage d'escalier au palier du 1 ^{er} étage	Dalle de sol	C	/	Dalle de sol dure cassante compacte + colle bitumineuse noire + ragréage gris	OUI PJJ575	Présence d'amiante type Chrysotile	Etat de conservation dégradé
Couloirs de caves au sous-sol du bâtiment 135, rue Louis Lhéruault	Gaine	V		Gaine en fibrociment	Non	Présence d'amiante	Bon état de conservation

/ : Non concerné
 C : Carottage
 V : Visuel
 D : Démontage



ANNEXES



Institut Technique des Gaz et de l'Air (ITGA)

15, route des Gardes 92197 MEUDON CEDEX Tel : 01.49.66.75.75 Fax : 01.49.66.65.95



L'accréditation du COFRAC atteste de la compétence des laboratoires pour les seuls essais couverts par l'accréditation. accréditation n° 1-0966

RAPPORT D'ANALYSE NUMERO IT060509-2905 EN DATE DU 23/09/2005 RECHERCHE ET IDENTIFICATION D'AMIANTE SUR UN PRELEVEMENT DE MATERIAU

Ce rapport d'analyse comporte 1 page, il ne concerne que les échantillons soumis à l'analyse.

Client : BJO CONTROLE EUROPE
100, avenue de la Résistance
93100 MONTREUIL SOUS BOIS

Prélèvement : Reçu au laboratoire le : 21/09/2005

Réf. Commande Client :

Réf. Dossier Client : Résidence Florence - 129 / 135 - Rue Louis Lhéraut - 14/16 rue Jean de la Fontaine - 38 Rue Parmentier - 95100 ARGENTUEIL

Référence Client de l'échantillon :

JJ 575 - Dalle de sol
Ensemble des parties communes des bâtiments

Réf. Commande ITGA : IT0605-15154

Réf. Echantillon ITGA : IT060509-2905

Description ITGA :

Dalle dure grisâtre cassante compacté avec colle bitumineuse noire et ragréage gris

Préparation : Effectuée de façon à être représentative de l'échantillon
- pour une analyse au Microscope Electronique à Transmission Analytique (META) : broyage mécanique, filtration, dépôt de carbone

Technique Analytique :
- Microscopie Electronique à Transmission Analytique (parties pertinentes de la norme NF X 43-050)

Résultat :

Fraction Analysée	Technique analytique et date d'analyse	Résultat	Type d'amiante	Nbre de Prépa.
Dalle dure grisâtre cassante compacte	META le 23/09/2005	Présence de fibres d'amiante	Chrysotile	1

Validé par : Philippe DECORSE
Analyste

La reproduction de ce rapport d'analyse n'est autorisée que sous sa forme intégrale; ce rapport ne doit pas être reproduit partiellement sans l'approbation du laboratoire. Sauf demande particulière et écrite du client, les échantillons sont conservés pendant 6 mois et les rapports pendant 2 ans.

**INDICATEURS VISUELS DE DEGRADATION POUR LES MATERIAUX
AUTRES QUE FLOCAGES, CALORIFUGEAGES ET FAUX-PLAFONDS**

(Extrait de l'annexe 1 de l'arrêté du 22 août 2002)

TYPE DE PRODUIT ou matériau	INDICATEURS VISUELS De dégradation
Plaques cartonnées	Bords de plaques entamés, présence de fractures, déchirures ou percements, auréoles dues à des fuites
Panneaux fibres rigides	Présence de fractures ou percements, érosion importante
Revêtements par projection de produits pâteux	Présence de fractures, éclats ou percements, érosion importante due à des frottements, chute de produit et dépôt de poussière sur le sol
Revêtement de sols vinyliques sur carton amianté	Couche supérieure trouée ou déchirée et carton amianté visible, érosion importante
Revêtement du sol type dalle vinyle amiante	Présence de craquelure, fractures, faïençage, érosion importante, dalles enlevées
Mousses isolantes de calfeutrement	Chute de matériau
Produit en amiante-ciment : - plaques ; - canalisations	Fissures, délitages, cassures, Fissures, cassures
Portes coupe-feu	Enveloppe de la porte perforée laissant apparaître l'isolant amianté, dépôt de poussières sur le sol dû à des frottements
Clapets et volets coupe-feu	Enveloppe perforée laissant apparaître l'isolant amianté, traces d'érosions dues à des frottements

ANNEXE 13-9 DU CODE DE LA SANTE PUBLIQUE

Composant de la construction	Partie du composant à vérifier ou à sonder
1- Parois verticale intérieure et enduits	
Murs et poteaux	Flocages, enduits projetés, revêtements durs des murs (plaques menuiserie, amiante-ciment) et entourages de poteaux (carton, amiante-ciment, matériau sandwich, carton + plâtre)
Cloisons, gaines et coffres verticaux	Flocages, enduits projetés, panneaux de cloison
2- Planchers, plafonds et faux plafonds	
Plafonds, gaines et coffres verticaux, poutres et charpentes	Flocages, enduits projetés, panneaux collés ou vissés
Faux plafonds	Panneaux
Planchers	Dalles de sol
3- Conduits, canalisations et équipements	
Conduits de fluides (air, eau, autres fluides...)	Conduits, calorifuges, enveloppes de calorifuges
Clapets/volets coupe feu	Clapets, volets, rebouchage
Portes coupe feu	Joints (tresses, bandes)
Vide ordures	Conduits
4- Ascenseur, monte-charge	
Trémies	Flocages



Institut Technique des Gaz et de l'Air (ITGA)
3, rue Armand Herpin Lacroix - CS n° 46537
35065 RENNES CEDEX
Tél. : 02.99.35.41.41 - Fax : 02.99.35.41.42



ISO 9001 : 2000
Certificat n° FS 70517

Attestation de Compétence

Je soussigné Olivier PEREZ, Directeur Général de l'ITGA, certifie que :

Monsieur JADAUD Jacky
a suivi à FONTAINEBLEAU (77) la formation amiante certifiée* :

« Une bonne pratique du diagnostic amiante »

lors de la session du 14/11/02 au 15/11/02
d'une durée de 2 jours (soit 16 heures),

et a réussi le contrôle de capacité
pour réaliser les missions de repérage et de diagnostic de l'état de conservation des
matériaux et produits contenant de l'amiante
en application du décret n°96-97 du 7 février 1996 modifié.

En foi de quoi, la présente attestation lui a été délivrée
pour valoir et servir ce que de droit.

Fait à Rennes, le 21 mars 2003.

Philippe TROYAUX
Responsable Produit Formation

Olivier PEREZ
Directeur Général

*** références de certification :**

BSI, organisme certificateur, accrédité par UKAS, RVA et RAB, reconnu par le COFRAC atteste que :
ITGA - Formations
3, rue Armand Herpin Lacroix - CS n° 46537
35065 RENNES CEDEX - France
Organisme de formation déclaré sous le n° 533550679835

** Délivre le Certificat n° : FS 70517 et exploite un système de management de la qualité conforme aux exigences de BS EN ISO 9001 : 2000 pour le domaine d'application suivant : « Conception et animation de formations sur les thèmes suivants » : Polluants du bâtiment, santé publique, santé au travail.*

** Délivre une formation « Une bonne pratique du diagnostic amiante » conforme aux exigences du référentiel BSI PFORMAMA/FR de certification des formations délivrées par un organisme de formation selon l'arrêté ministériel du 2 décembre 2002 relatif à l'exercice de l'activité et à la formation des contrôleurs techniques et techniciens de la construction effectuant des missions de repérage et de diagnostic de l'état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante en application du décret n°96-97 du 7 février 1996 modifié.*



Michel Carrasco
Agent Général

Résidence Jean Charcot
7, allée Hélène Boucher
93270 Sevran
Tél. : 01 43 83 88 64
Fax : 01 43 84 90 49

www.areas.fr/m.carrasco

BIO CONTROLE EUROPE
100 avenue de la Résistance

93100 MONTREUIL

ATTESTATION

Je soussigné, Michel CARRASCO, Agent Général de la C.M.A., atteste que :

BIO CONTROLE EUROPE
100 avenue de la Résistance
93100 MONTREUIL

est assurée en : **RESPONSABILITE CIVILE CHEF D'ENTREPRISE** pour les activités suivantes :

- Recherche de L'existence des termites
- Recherche d'amiante
- Recherche de plomb
- Evaluation de la valeur vénale et locative des biens immobiliers (Loi Carrez)

par Police 08149132 C

Pour la période du 01/07/05 au 30/06/06.

FAIT POUR SERVIR ET VALOIR CE QUE DROIT

Sevran, le 21 juin 2005


M. CARRASCO



Section Laboratoires - Convention n° 589

ATTESTATION D'ACCREDITATION
Norme NF EN ISO/CEI 17025

AVENANT N° 1

Le Cofrac atteste que l'organisme ci-dessous désigné :

NOM Adresse	I.T.G.A. INSTITUT TECHNIQUE DES GAZ ET DE L'AIR 3, rue Armand Herpin Lacroix - CS 46537 35065 RENNES
----------------	---

est accrédité selon la norme NF EN ISO/CEI 17025 pour son laboratoire, site et périmètre d'accréditation précisément définis dans l'annexe technique suivante :

- Site de Meudon, accréditation n° 1-0966

La présente attestation est valable du 1^{er} mars 2005 au 28 février 2009

Fait à Paris, le 16 février 2005
Le Directeur du Cofrac


Daniel PIERRE

Cette attestation et son ou ses annexe(s) technique(s) pourront faire l'objet de modifications par avenant de la part du Cofrac.
Cette attestation annule et remplace toute attestation antérieure remise, à compter de la date de début de validité mentionnée ci-dessus.
Les attestations, annexes techniques et avenants périmés doivent être conservés conformément aux dispositions d'archivage de l'organisme et dans le respect des exigences légales.



ANNEXE TECHNIQUE
à l'attestation d'accréditation (convention n° 589)
Norme NF EN ISO/CEI 17025

L'entité juridique ci-dessous désignée :

NOM Adresse	I.T.G.A. INSTITUT TECHNIQUE DES GAZ ET DE L'AIR 3, rue Armand Herpin Lacroix – CS 46537 35065 RENNES
-----------------------	---

est accréditée par le Cofrac – Section Laboratoires – pour son laboratoire, site et unités techniques suivants :

SITE CONCERNÉ	I.T.G.A. INSTITUT TECHNIQUE DES GAZ ET DE L'AIR <i>Agence de Paris</i> 15 route des Gardes 92190 MEUDON
CONTACT	Madame Nathalie GUIOMAR Responsable Qualité Tél. : 02 23 44 07 23 – Fax : 02 23 42 49 54

- Unité Technique n° 1 : **LABORATOIRE AMIANTE – AGENGE DE PARIS**
- Unité Technique n° 2 : **AGENCE DE LILLE**
2 rue d'Iéna – Les Tertiales – Bât. G
59810 LESQUIN
- Unité Technique n° 3 : **AGENCE DE METZ**
11 rue Claude Chappe
Technopole 2000
57000 METZ

(Voir détail pages suivantes)

Section Laboratoires – **Accréditation n° 1-0966**

Unité Technique n° 1 : LABORATOIRE AMIANTE - AGENCE DE PARIS

L'accréditation est accordée selon le périmètre suivant :

- ▶ **ESSAIS CONCERNANT LA RECHERCHE D'AMIANTE DANS LES MATERIAUX ET DANS L'AIR (Programme 144)**

Elle porte sur les essais suivants :

LES PRELEVEMENTS D'AIR

Code COFRAC	DOMAINE D'APPLICATION	NORMES	TEXTES REGLEMENTAIRES
AML01	Hygiène industrielle : Prélèvement individuel	XP X 43-269	6.2 / 6.6
AML02	Hygiène industrielle : Prélèvement statique (ambiance)	XP X 43-269	6.5 / 6.6
AML11	Environnement : - Diagnostic initial - Après travaux : - 2 ^{ème} restitution après enlèvement du confinement	NF X 43-050	6.3 / 6.3 / 6.4 6.7 / 6.9 / 6.10 / 6.11 6.7 / 6.14
AML12	Environnement : - Après travaux : - 1 ^{ère} restitution avant enlèvement du confinement	NF X 43-050	6.3 / 6.3 / 6.4 6.7 / 6.9 / 6.10 / 6.11 6.5 / 6.15

La colonne « textes réglementaires » permet uniquement de retrouver les textes parus mais n'apporte rien à la méthode (sauf pour la référence 6.6 qui apparaît en gras et qui sera indiquée dans l'annexe technique du laboratoire).

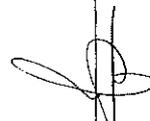
Date de prise d'effet : 1^{er} mars 2005

LAB Form 16 – Rév. 02 – Octobre 2003

Page 2/5

Dalles de sol en état de conservation dégradé	25/11/2005	16 rue Jean De La Fontaine Hall d'entrée RDC devant les portes et la porte de l'ascenseur				
Dalles de sol en état de conservation dégradé	25/11/2005	16 rue Jean De La Fontaine Palier du 2 ^{ème} étage devant les portes du milieu à droite en sortant de l'ascenseur				
Dalles de sol en état de conservation dégradé	25/11/2005	14 rue Jean De La Fontaine Hall d'entrée RDC devant les portes et la porte de l'ascenseur				
Dalles de sol en état de conservation dégradé	25/11/2005	14 rue Jean De La Fontaine Cage d'escalier et palier du 1 ^{er} étage				
Gaine en bon état de conservation	25/11/2005	Couloirs de caves au sous-sol du bâtiment 135, rue Louis Lhéruault				

Rapport RPD TA1 0512001 validé le 01/12/2005 par Jacky JADAUD Visa :



3. Consignes Générales de Sécurité

CONSIGNES GÉNÉRALES DE SÉCURITÉ

L'identification des matériaux et produits contenant de l'amiante est un préalable à l'évaluation et à la prévention des risques liés à la présence d'amiante dans un bâtiment. Elle doit être complétée par la définition et la mise en œuvre de mesures de précaution adaptées et proportionnées pour limiter le risque d'exposition des occupants et des personnes appelées à intervenir sur les matériaux ou produits contenant de l'amiante.

Ces mesures doivent être inscrites sous forme de consignes de sécurité dans le dossier technique « amiante » et dans sa fiche récapitulative que le propriétaire constitue et tient à jour en application de l'article 10-2 du décret n° 96-97 du 7 février 1996 modifié. Ces consignes doivent également être portées à connaissance de toute personne susceptible d'intervenir sur ou à proximité des matériaux et produits repérés.

Les consignes générales de sécurité définies ci-après constituent une base minimale. Le propriétaire (ou le gestionnaire) de l'immeuble concerné doit l'adapter pour tenir compte des particularités de chaque bâtiment et de ses conditions d'occupation.

Lorsque des travaux sont programmés, les consignes générales de sécurité ne se substituent en aucun cas aux obligations réglementaires existantes en matière de prévention des risques pour la santé et la sécurité des travailleurs.

Les consignes générales de sécurité données ci-après correspondent à des matériaux et produits en bon état de conservation. Il convient donc de veiller au bon état des matériaux et produits contenant de l'amiante afin de prendre en compte, le cas échéant, les situations d'usure anormale ou de dégradation. Ces situations peuvent faire l'objet d'une expertise par un opérateur qualifié, selon les critères fournis en annexe I du présent arrêté.

I. Informations générales

Respirer des fibres d'amiante est dangereux pour la santé. L'inhalation de ces fibres est une cause de pathologies graves (dont les cancers du poumon et de la plèvre).

Les matériaux contenant de l'amiante peuvent libérer des fibres d'amiante en cas d'usure anormale ou lors d'interventions mettant en cause l'intégrité du matériau (par exemple perçage, ponçage, découpe, friction...). Ces situations peuvent alors conduire à des expositions importantes si des mesures de protection renforcées ne sont pas prises.

Il est recommandé aux particuliers d'éviter toute intervention directe sur des matériaux friables contenant de l'amiante (flocages, calorifugeages, cartons d'amiante, éléments en amiante tissé ou tressé, mousse isolante de colfeutrement...) et d'avoir recours, dans de telles situations, à des professionnels (cf. point 2 ci-dessous).

II. Information des professionnels

Professionnels : attention, les consignes générales de sécurité mentionnées ci-après sont avant tout destinées aux particuliers. Les mesures renforcées vous concernant sont fixées par la réglementation relative à la protection des travailleurs contre les risques liés à l'inhalation de poussières d'amiante. Des documents d'information et des conseils pratiques de prévention adaptés peuvent vous être fournis par les directions régionales du travail, de l'emploi et de la formation professionnelle (DRTEFP), les services de prévention des caisses régionales d'assurance maladie (CRAM) et l'organisme professionnel de prévention du bâtiment et des travaux publics (OPPBTP).

III. Consignes générales de sécurité

A - Consignes générales de sécurité visant à réduire l'exposition aux poussières d'amiante.

Lors d'interventions sur (ou à proximité) des matériaux contenant de l'amiante, il convient d'éviter au maximum l'émission de poussières pour vous et votre voisinage.

a) L'émission de poussières doit être limitée, par exemple en cas de :

- Manipulation et manutention de matériaux non friables contenant de l'amiante (comme le remplacement de joints ou encore la manutention d'éléments en amiante-ciment).
- Travaux réalisés à proximité d'un matériau friable en bon état (flocage ou calorifugeage), comme par exemple le déplacement de quelques éléments de faux plafonds sans amiante sous une dalle floquée, d'interventions légères dans des boîtiers électriques, sur des gaines ou des circuits situés sous un flocage sans action directe sur celui-ci, de remplacement d'une vanne sur une canalisation calorifugée à l'amiante,
- Travaux directs sur un matériau compact (amiante-ciment, enduits, joints, dalles...), comme le perçage ou encore la découpe d'éléments en amiante-ciment,
- Déplacement local d'éléments d'un faux plafond rigide contenant du carton d'amiante avec des parements.

b) L'émission de poussières peut être limitée :

- Par humidification locale des matériaux contenant de l'amiante (en tenant compte du risque électrique), afin d'abaisser le taux d'émission de poussière,
- En utilisant de préférence des outils manuels ou des outils à vitesse lente.

c) Le port d'équipements de protection est recommandé

Des demi-masques filtrants (type FFP 3 conformes à la norme européenne EN 149) permettent de réduire l'inhalation de fibres d'amiante. Ces masques doivent être jetés après utilisation.

Le port d'une combinaison jetable permet d'éviter la propagation de fibres d'amiante en dehors de la zone de travail. Les combinaisons doivent être jetées à la fin de chaque utilisation.

De plus, il convient de disposer d'un sac à déchets, à proximité immédiate de la zone de travail et d'une éponge ou d'un chiffon humide de nettoyage.

B - Consignes générales de sécurité relatives à la gestion des déchets contenant de l'amiante.

a) Stockage des déchets sur le site :

Seuls les matériaux où l'amiante est fortement lié (tels que l'amiante-ciment ou les dalles de sol, par exemple) peuvent être stockés temporairement sur le chantier. Le site de stockage doit être aménagé de manière à éviter l'envol et la migration de fibres. Son accès doit être interdit aux personnes autres que le personnel de l'entreprise de travaux.

Les matériaux à fort risque de libération de fibres d'amiante (comme les flocages, calorifugeages et cartons d'amiante) doivent être placés en sacs étanches puis transférés dès leur sortie de la zone de confinement vers les sites adéquats.

b) Elimination des déchets :

Les matériaux où l'amiante est fortement lié (tels que l'amiante-ciment, les dalles de sol, clapets et volets coupe-feu) doivent être éliminés, soit en installations de stockage pour déchets ménagers et assimilés soit en décharges pour déchets inertes pourvues, dans les deux cas, d'alvéoles spécifiques pour les déchets contenant de l'amiante lié. Ces déchets sont conditionnés en sacs étanches, type grands récipients pour vrac (GRV) ou sur palettes filmées.

Les matériaux à fort risque de libération de fibres d'amiante (comme les flocages, calorifugeages et cartons d'amiante) et les matériaux dégradés doivent être éliminés dans une installation de stockage pour déchets dangereux ou être vitrifiés. Ces déchets sont conditionnés en doubles sacs étanches scellés.

Dans les deux cas, le propriétaire ou son mandataire remplit le cadre qui lui est destiné sur le bordereau de suivi des déchets d'amiante (BSDA, CERFA n° 11861*01). Il reçoit l'original du bordereau rempli par les autres intervenants (entreprise de travaux, transporteur, exploitant de l'installation de stockage ou du site de vitrification).

c) Elimination des déchets connexes :

Les déchets autres que les déchets de matériaux, tels que les équipements de protection, les déchets de matériels (filtres, par exemple) et les déchets issus du nettoyage sont éliminés suivant la même procédure que celle décrite pour les matériaux à fort risque de libération de fibres d'amiante.

Section Laboratoires – Accréditation n° 1-0966

IDENTIFICATION DE L'AMIANTE DANS LES MATERIAUX

CODE COFRAC	NATURE DE LA METHODE	TEXTES DE REFERENCE	
		NORMES NF	AUTRES
AML05	Microscopie Optique à Lumière Polarisée (MOLP)		MDHS 77 (1)
AML07	Microscopie Electronique à Transmission équipée d'un Analyseur en dispersion d'énergie des rayons X (META)	NF X 43-050 (3)	

Notes :

(1) MDHS 77 - Asbestos in bulk materials
Sampling and identification by polarised light microscopy (PLM) - June 1994.

Health and Safety Executive

HS Books

Po Box 1999

Sudbury

Suffolk CO10 6FS

Deux traductions françaises sont disponibles :

- CSTB - 84 Avenue Jean Jaurès - Champs sur Marne - BP 2 - 77421 MARNE LA VALLEE CEDEX 2,

- INRS Cahier des notes documentaires (ND 2038-166- 97) fournis par les services de préventions des CRAM. Pour L'île de France : 17-19 Place de l'Argonne 75019 Paris.

(3) *Détermination de la concentration en fibres d'amiante par microscopie électronique à transmission analytique, pour les parties pertinentes de la norme dont l'identification des fibres et les étalonnages.*

COMPTAGE DES FIBRES DANS L'AIR

CODE COFRAC	NATURE DE LA METHODE	TEXTES DE REFERENCE	
		NORMES	TEXTES REGLEMENTAIRES
AML08	Microscopie optique en contraste de phase (MOCP)	XP X 43-269	6.6
AML09	Microscopie Electronique à Transmission équipée d'un Analyseur en dispersion d'énergie des rayons X (META)	NF X 43-050	6.1 / 6.4 / 6.9 / 6.10 6.11

La colonne « textes réglementaires » permet uniquement de retrouver les textes parus mais n'apporte rien à la méthode (sauf pour les références qui apparaissent en gras et qui seront indiquées dans l'annexe technique du laboratoire).

Liste de Organisme agréés pour réaliser les mesures d'empoussièrèment

22832

JOURNAL OFFICIEL DE LA REPUBLIQUE

31 Décembre 2003

9. Arrêté du 23 décembre 2003 portant agrément d'organisme habilités à procéder aux mesures de la concentration en poussières d'amiante des immeubles bâtis

J.O n°302 du 31 décembre 2003 page 22832

Décrets, arrêtés, circulaires

Textes généraux

Ministère de la santé, de la famille et des personnes handicapées

Arrêté du 23 décembre 2003 portant agrément d'organismes habilités à procéder aux mesures de la concentration en poussières d'amiante des immeubles bâtis

NOR : SANP0325012A

Le ministre de la santé, de la famille et des personnes handicapées,

Vu le décret n°96-97 du 7 février 1996 modifié relatif à la protection de la population contre les risques sanitaires liés à une exposition à l'amiante dans les immeubles bâtis ;

Vu l'arrêté du 21 décembre 1998 relatif aux conditions d'agrément des organismes habilités à procéder aux mesures de la concentration en poussières d'amiante des immeubles bâtis,

Arrêté :

Article 1

Sont agréés jusqu'au 31 décembre 2004 les organismes suivants :

I. Organismes agréés pour procéder au prélèvement des poussières d'amiante dans les immeubles bâtis

ADC, 26, avenue Anatole France, 92300 LEVALLOIS.

Aéroports de Paris, antenne de Roissy, rue du Miroir, bâtiment 7515, BP 20101, 95711 Roissy - Charles de Gaulles Cedex.

Agence d'essai ferroviaire, laboratoire de Vitry, 21, avenue du président-Allende, 94407 Vitry sur seine

AINF, ZI rue Marcel-Dassault, BP 259, 59472 Seclin Cedex.

APAVE alsacienne, 2, rue Thiers, BP 1347, 68056 Mulhouse Cedex.

APAVE parisienne, 13-17, rue Saineuve, 75854 Paris cedex 17.

Cabinet Tolle Patrice, résidence Marco-polo, Le Ketch, 312, boulevard des Ecurieuls, 06210 Mandelieu.

CETE APAVE Nord-Ouest, 51, avenue de l'Architecte-Cordonnier, BP 247, 59019 Lille Cedex.

ARCALIA, 49, avenue Paul-Raoult, 78130 Les Mureaux.

Bureau Veritas, Zone France, 32-34, rue Rennequin, 75850 Paris Cedex 17.

AIB, Vinçotte Internacional, 89, route de Paris, 71530 Champforgeuil.

Centre de recherche et de Conseils, ZAC de la Vache à l'Aise, rue Toussaint-Louverture, 93000 Bobigny.

CETE Sud-Europe, 8, rue Jean-Jacques-Vernaza, ZAC Saumaty-Seon, BP 191, 13322 Marseille Cedex 16.

Diagno-Tech, rue Antoine Lavoisier, ZAC du Bois-Cany, 76120 Le Grand-Quevilly.

Enviro Tech, rue du Centre, BP 11, 88200 Saint-Nabord.

EPE cabinet Llinares, 8, rue d'Endoume, BP 174, 13264 Marseille Cedex 7.

EPLM, 5, rue Louis-Lumière, ZAC des Montadons, 91240 Saint-Michel-sur-orge.

Institut européen de l'environnement de Bordeaux (IEEB), 1, rue du professeur-Vèzes, 33300 Bordeaux.

Institut Universitaire romand de santé au travail, 19, rue de Bugnon, 1500 Lausanne (SUISSE).

IRH Environnement, service air, 11 bis, rue Gabriel-péri, Bp 286, 54515 Vandoeuvre-les-Nancy.

L3A (Agence de l'analyse de l'air), 18, rue Liancourt, 75014 Paris.

Laboratoire ATEST, houillères du Bassin de Lorraine, parc d'activités Forbach-Ouest, 57600 Forbach.

SGS Mutilab, 7, rue Jean-Mermoz, ZI Saint-Guenault, 91080 Courcouronnes.

LECES Environnement, voie Romaine, domaine de l'IRSID, BP 223, 57282 Maizières-lès-Metz Cedex.

LEI, 97, avenue Paul-Marcellin, 69120 Vaux-en-Velin.

MSIS, 1, ZAC de courcelle, route de la Noue, 91196 Gif-sur-Yvette Cedex.

NORISKO Construction, 34-36, rue Alphonse-Pluchet, BP 200, 92225 BAGNEUX Cedex.

Preventec, 30-36, place aux Bleuets, 59800 Lille.

QUALICONSULT, Direction Technique nationale, 4, boulevard Albert-Ier, 94736 Nogent-sur-Marne.

SOCOTEC, 3, avenue du centre, 78182 Saint-Quentin-en-Yvelines.

II. Organismes agréés pour procéder aux prélèvements et aux comptages des poussières d'amiante dans les immeubles bâtis.

AIB-Vinçotte International, 157, avenue du Roi, Majorité générale, B-1070 Bruxelles (Belgique).

Bio Goujard, département amiante, 27, rue Cardinet, 75017 PARIS.

BJL Laboratoires, 221 bis, boulevard Jean Jaurès, 92100 Boulogne.

FME, 5, avenue des Jonquilles, 54500 Vandoeuvre-lès-Nancy.

Institut technique des gaz et de l'air (ITGA), agence d'Aix-en-provence, parc Club-du-Golf, Bâtiment 14, 13796 Aix-en-provence Cedex 3.

Institut technique des gaz et de l'air (ITGA), agence de Rennes, 3, rue Harmand-Herpin-Lacroix, BP 46537, 35065 Rennes Cedex.

Institut technique des gaz et de l'air (ITGA), agence de Meudon, 33, route des Gardes, 92190 Meudon.

Laboratoire d'étude des particules inhalées, mairie de Paris, 11, rue George-Eastman, 75013 Paris.

Laboratoire Prysm d'Algade, technopole Le Polygone, 46, rue de la télématique, 42000 Saint-Etienne.

Laboratoire santé environnement hygiène de Lyon, département amiante, 321, avenue Jean-Jaurès, 69362 Lyon Cedex.

Laboratoire PROTEC, 4, rue Léon-Blum, ZA des Glaises, 91120 PALAISEAU.

LASEM, laboratoire d'analyses de surveillance et d'expertises de la marine, marine nationale, BP 61, 83800 Toulon Armées.

LHCF Environnement, 117, quai Valmy, 75010 PARIS.

LSA Environnement, route de Saint-Genis, Bp 18, 69610 Sainte-Foy-l'Argentière.

LSA Environnement, Laboratoire d'Argenteuil, parc les Algorithmes, 141, rue Michel-carré, 95100 Argenteuil.

III. Organismes agréés pour procéder aux comptages des poussières d'amiante dans les immeubles bâtis.

Centre aquitain de recherches et d'études des particules inhalées, bâtiment A 27, université Bordeaux-I, 351, cours de la Libération, 33405 Talence Cedex.

CRITT Matériaux, LNE Est, 19, rue Saint-Junien, BP 23, 67305 Schiltigheim cedex.

Euro-service Labo, zone Léopark, bâtiment A, 122, rue Marcel-Hartmann, 94200 Ivry-sur-seine.

Laboratoire d'étude des matériaux (LEM), 20, rue de Kochersberg, 67700 Saverne.

SNECMA-Moteurs, division moteurs spatiaux, laboratoires matériaux chimie expertises, forêt de Vernon, BP 802, 27208 Vernon Cedex.

CEP Industrie, B, Bp 9102, 95073 Cergy-Pontoise Cedex.

Article 2

L'arrêté du 23 décembre 2002 modifié portant agrément d'organismes habilités à procéder aux mesures de la concentration en poussière d'amiante des immeubles bâtis est abrogé.

Article 3

Le directeur général de la santé est chargé de l'exécution du présent arrêté, qui sera publié au Journal officiel de la République française.

Fait à Paris, le 23 décembre 2003.

Pour le ministre et par délégation :

Par empêchement du Directeur général de la santé :

L'agente contractuelle,

C. Mir

2. Suivi des travaux de retrait et de confinement de l'amiante

Document communiqué en vertu de l'art. 47 de la Loi sur l'accès à l'information

FICHE SYNTHETIQUE DE SUIVI DES TRAVAUX DE CONFINEMENT ET DE RETRAIT DE L'AMIANTE

Adresse du bâtiment	Propriétaire/demandeur	Date des différents repérages et type de mission	
		Date	Type mission
Résidence Florence 129/135, rue Louis Lhérauit 14/16, rue Jean de la Fontaine 38, rue Pierre Fournier 95100 ARGENTEUIL (PARTIES COMMUNES)	HABITAT CONTACT	25/11/2005	DTA
			BIO CONTRÔLE EUROPE

Type de matériau état de conservation	Repéré le	Localisation	Type de travaux	Date début	Date fin	Entreprise
Dalles de sol en état de conservation dégradé	25/11/2005	129 rue Louis Lhérauit Hall d'entrée et circulations au RDC				
Dalles de sol en état de conservation dégradé	25/11/2005	131 rue Louis Lhérauit Hall d'entrée et circulations au RDC				
Dalles de sol en état de conservation dégradé	25/11/2005	133 rue Louis Lhérauit Palier au 1 ^{er} étage				
Dalles de sol en état de conservation dégradé	25/11/2005	135 rue Louis Lhérauit Hall d'entrée RDC devant les portes et la porte de l'ascenseur				

Rapport RPDAT1 0512001 validé le 01/12/2005 par Jacky JADAUD Visa :



6) Etat de conservation des flocages, calorifugeages et faux-plafonds, évalué conformément aux prescriptions de l'article R1334-16 du Code de la santé Publique (ex article 3 du décret 96-97 modifié) ainsi que les échéances pour la réalisation des contrôles périodiques à venir :

➤ Sans objet.

7) Etat de conservation des produits et matériaux contenant de l'amiante, autres que ceux mentionnés au précédent alinéa, évalué selon les prescriptions figurant à l'annexe I de l'arrêté du 22 août :

- Dalles de sol : 129 rue Louis Lhéroult, hall d'entrée et circulations au RDC : ETAT DE CONSERVATION DEGRADE
- Dalles de sol : 131 rue Louis Lhéroult, hall d'entrée et circulations au RDC : ETAT DE CONSERVATION DEGRADE
- Dalles de sol : 133 rue Louis Lhéroult, palier du 8^{ème} étage : ETAT DE CONSERVATION DEGRADE
- Dalles de sol : 135 rue Louis Lhéroult, hall d'entrée RDC devant les portes et la porte de l'ascenseur : ETAT DE CONSERVATION DEGRADE
- Dalles de sol : 16 rue Jean De La Fontaine, hall d'entrée RDC devant les portes et la porte de l'ascenseur : ETAT DE CONSERVATION DEGRADE
- Dalles de sol : 16 rue Jean De La Fontaine, palier du 2^{ème} étage devant les portes au milieu à droite en sortant de l'ascenseur : ETAT DE CONSERVATION DEGRADE
- Dalles de sol : 14 rue Jean De La Fontaine, hall d'entrée RDC devant les portes et la porte de l'ascenseur : ETAT DE CONSERVATION DEGRADE
- Dalles de sol : 14 rue Jean De La Fontaine, cage d'escalier et palier au 1^{er} étage : ETAT DE CONSERVATION DEGRADE
- Gaine en fibrociment située en couloirs de caves au sous-sol du bâtiment 135, rue Louis Lhéroult : **BON ETAT DE CONSERVATION.**

8) Mesures préconisées par l'opérateur de repérage lorsque des matériaux ou produits dégradés ont été repérés :

- Des dalles de sol amiantées ont été repérées dégradées à divers endroits (cf. 5) ci-dessus). Ces matériaux sont non friables et ne représentent pas un risque immédiat pour les copropriétaires. Toutefois, lors de travaux sur ces matériaux, il conviendra de faire appel à un professionnel qualifié afin de conditionner correctement ces déchets et de procéder à leur évacuation dans une déchetterie ad hoc.

Fait à Montreuil, le 1^{er} décembre 2005

Mise à jour	
Date	Objet
25/11/2005	Réalisation du Dossier Technique Amiante

Autorisation d'émission du rapport	Jacky JADAUD	Visa	
Date	1 ^{er} décembre 2005		
B.C.E	Repérage réalisé le 25/11/2005 par Jacky JADAUD Attestation de Compétence ITGA (en annexe)		

Rapport RPDTA1 0512001 validé le 26/09/2005 par Jacky JADAUD Visa : 

5. *Obligation de communication R1334-26 du Code de la Santé Publique*

5.1) Communication active de la fiche récapitulative aux occupants : Les propriétaires communiquent la fiche récapitulative du Dossier Technique Amiante prévue à l'article R1334-26 aux occupants de l'immeuble bâti concerné ou à leur représentant et aux chefs d'établissement lorsque l'immeuble comporte des locaux de travail, dans un délai d'un mois à compter de sa date de constitution ou de sa mise à jour.

5.2) Communication aux entreprises du Dossier Technique Amiante. Les propriétaires communiquent le Dossier Technique Amiante à toute personne physique ou morale appelée à effectuer des travaux dans l'immeuble bâti et conservent une attestation écrite de cette communication.

5.3) Mise à disposition du Dossier Technique Amiante. Le Dossier Technique Amiante défini à l'article R1334-26 est tenu à la disposition des occupants de l'immeuble bâti concerné, des chefs d'établissements, des représentants du personnel et des médecins du travail lorsque l'immeuble comporte des locaux de travail, des agents ou services mentionnés aux articles L.1313-1 et L.1422-1 du Code de la santé publique, ainsi que des inspecteurs du travail ou des inspecteurs d'hygiène et sécurité et des agents du service de prévention des organismes de sécurité sociale et de l'organisme professionnel de prévention du bâtiment et des travaux publics. Le propriétaire est tenu de définir les modalités de consultation du Dossier Technique Amiante dans sa fiche récapitulative.

6. *Obligation de mise à jour du Dossier Technique Amiante et de la fiche récapitulative*

Il est de la responsabilité du propriétaire de tenir à jour l'enregistrement des travaux de retrait ou de confinement des matériaux et produits contenant de l'amiante et des mesures conservatoires mises en œuvre ainsi que le contenu de la fiche récapitulative du dossier technique Amiante.

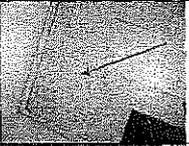
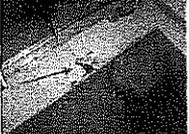
LISTE DES MATERIAUX ET PRODUITS CONTENANT DE L'AMIANTE

A. Flocages, Calorifugeages et Faux plafonds

N° Matériau ou produit	Description	localisation		Etat de Conservation	Photo
		Désignation usuelle	Repère		
Absence					

(*) Matériaux et produits contenant de l'amiante sur décision de l'opérateur.

B. Autres matériaux entrant dans le champ de l'annexe 13-9

N° Matériau ou produit	Description	localisation		Etat de Conservation	Photo
		Désignation usuelle	Repère		
PJJ 575	Dalle de sol dure grisâtre cassante compacte	129 rue Louis Lhéraut Hall d'entrée et circulations au RDC	/	Etat de conservation dégradé	
PJJ575	Dalle de sol dure grisâtre cassante compacte	131 rue Louis Lhéraut Hall d'entrée et circulations au RDC	/	Etat de conservation dégradé	



Contrôles, Expertises, Diagnostic, Formations,
Amiante, Plomb, Termites, loi Carrez

FICHE RECAPITULATIVE DU DOSSIER TECHNIQUE AMIANTE
Faisant l'objet du rapport de repérage n° RPDTA1 0512001
Annule et remplace le DTA1 0509026
établi le 01/12/2005

1) Immeuble Bâti visité :

Résidence Florence
129/135, rue Louis Lhéroult
14/16, rue Jean de la Fontaine
38, rue Pierre Fournier
95100 ARGENTEUIL

2) Coordonnées de la personne détenant le dossier technique amiante :

HABITAT CONTACT
1, villa Aubert
92600 ASNIERES

3) Modalités de consultation du dossier technique amiante :

Dossier consultable au siège de la société HABITAT CONTACT sur demande écrite de rendez-vous pour consultation du dossier technique amiante.

4) Liste des locaux ayant donné lieu au repérage des matériaux et produits figurant en annexe 13-9 du Code de la santé publique :

- Les locaux ayant donné lieu au repérage des matériaux et produits figurant en annexe 13-9 du Code de la santé publique sont les parties communes de l'immeuble. Ces mêmes locaux ont notamment fait l'objet du repérage et de l'évaluation de l'état de conservation des flocages, colorifugeages et des faux plafonds conformément aux articles R.1334-15 et R.1334-16 du Code de la santé publique (ex articles 2 et 3 du n° 96-97 modifié).

5) Liste des matériaux et produits contenant de l'amiante et leur localisation précise :

- Y Dalles de sol : 129 rue Louis Lhéroult, hall d'entrée et circulations au RDC
- Y Dalles de sol : 131 rue Louis Lhéroult, hall d'entrée et circulations au RDC
- Y Dalles de sol : 133 rue Louis Lhéroult, palier du 8^{ème} étage
- Y Dalles de sol : 135 rue Louis Lhéroult, hall d'entrée RDC devant les portes et la porte de l'ascenseur
- Y Dalles de sol : 16 rue Jean De La Fontaine, hall d'entrée RDC devant les portes et la porte de l'ascenseur
- Y Dalles de sol : 16 rue Jean De La Fontaine, palier du 2^{ème} étage devant les portes au milieu à droite en sortant de l'ascenseur
- Y Dalles de sol : 14 rue Jean De La Fontaine, hall d'entrée RDC devant les portes et la porte de l'ascenseur
- Y Dalles de sol : 14 rue Jean De La Fontaine, cage d'escalier et palier au 1^{er} étage
- Y Gaine en fibrociment située en couloirs de caves au sous-sol du bâtiment 135, rue Louis Lhéroult

100, avenue de la Présidente - 93100 MONTREUIL
Téléphone : 01 48 57 66 05 - Télécopie : 01 48 57 63 25
S.A.R.L. au capital de 11 650 € - code APE : 743 B - R.O.S. : Evry B 493 377 041 - SIRET : 493 377 041 00010
Entreprise référencée GFFP 2006 - Chambre des Notaires
Courriel : boe2@wanadoo.fr

- 6) Etat de conservation des flocages, calorifugeages et faux-plafonds, évalué conformément aux prescriptions de l'article R1334-16 du Code de la santé Publique (ex article 3 du décret 96-97 modifié) ainsi que les échéances pour la réalisation des contrôles périodiques à venir :
- > Sans objet.
- 7) Etat de conservation des produits et matériaux contenant de l'amiante, autres que ceux mentionnés au précédent alinéa, évalué selon les prescriptions figurant à l'annexe I de l'arrêté du 22 août :
- > Dalles de sol : 129 rue Louis Lhéroult, hall d'entrée et circulations au RDC : ETAT DE CONSERVATION DEGRADE
 - > Dalles de sol : 131 rue Louis Lhéroult, hall d'entrée et circulations au RDC : ETAT DE CONSERVATION DEGRADE
 - > Dalles de sol : 133 rue Louis Lhéroult, palier du 8^{ème} étage : ETAT DE CONSERVATION DEGRADE
 - > Dalles de sol : 135 rue Louis Lhéroult, hall d'entrée RDC devant les portes et la porte de l'ascenseur : ETAT DE CONSERVATION DEGRADE
 - > Dalles de sol : 16 rue Jean De La Fontaine, hall d'entrée RDC devant les portes et la porte de l'ascenseur : ETAT DE CONSERVATION DEGRADE
 - > Dalles de sol : 16 rue Jean De La Fontaine, palier du 2^{ème} étage devant les portes au milieu à droite en sortant de l'ascenseur : ETAT DE CONSERVATION DEGRADE
 - > Dalles de sol : 14 rue Jean De La Fontaine, hall d'entrée RDC devant les portes et la porte de l'ascenseur : ETAT DE CONSERVATION DEGRADE
 - > Dalles de sol : 14 rue Jean De La Fontaine, cage d'escalier et palier au 1^{er} étage : ETAT DE CONSERVATION DEGRADE
 - > Gaine en fibrociment située en couloirs de caves au sous-sol du bâtiment 135, rue Louis Lhéroult : **BON ETAT DE CONSERVATION.**
- 8) Mesures préconisées par l'opérateur de repérage lorsque des matériaux ou produits dégradés ont été repérés :
- > Des dalles de sol amiantées ont été repérées dégradées à divers endroits (cf. 5) ci-dessus). Ces matériaux sont non friables et ne représentent pas un risque immédiat pour les copropriétaires. Toutefois, lors de travaux sur ces matériaux, il conviendra de faire appel à un professionnel qualifié afin de conditionner correctement ces déchets et de procéder à leur évacuation dans une déchetterie ad hoc.

Fait à Montreuil, le 1^{er} décembre 2005

Mise à jour	
Date	Objet
25/11/2005	Réalisation du Dossier Technique Amiante

Autorisat. d'émission du rapport	Jacky JADAUD	Visa	
Date	1 ^{er} décembre 2005		
B.C.E	Repérage réalisé le 25/11/2005 par Jacky JADAUD Attestation de Compétence ITGA (en annexe)		

Rapport RPDTA1 0512001 validé le 26/09/2005 par Jacky JADAUD Visa : 

AFFAIRE : SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES de la Résidence
FLORENCE à ARGENTEUIL (Val d'Oise) C/ Mr & Mme SAHIN

DIRE

L'an deux mille dix-huit et le

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

A comparu, Maître Christiane ROBERTO, membre de la SCP
RONZEAU & Associés, Avocat du SYNDICAT DES
COPROPRIETAIRES de la Résidence FLORENCE, 129-135 rue Louis
14Hérault, 14-16 rue Jean de la Fontaine et 38 rue du Poirier Fourrier à
ARGENTEUIL (Val d'Oise), poursuivant la présente vente ;

LAQUELLE A DIT :

Que pour compléter le cahier des conditions de vente elle donne ci-
après photocopie du règlement de copropriété et état descriptif de
division reçu le 15 avril 1971 par Maître LETULLE, Notaire à PARIS
et son modificatif.

Et Maître Christiane ROBERTO, Avocat, a signé avec Nous, Greffier,
sous toutes réserves.

41. 917. 763

Calvat danyel

RÉSIDENCE FLORENCE
ARGENTEUIL

RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ

ILOT P

Siège Social : 11, rue Notre-Dame-des-Victoires, PARIS 2^e

Société Civile Particulière de Construction et de Vente au Capital de 6000000 de francs

RESIDENCE FLORENCE

ARGENTEUIL

Société Civile Particulière de
Construction et de vente
au Capital de 6 000 000 Frs.

SIEGE SOCIAL :
11, rue Notre-Dame des Victoires.
PARIS 2e.

REGLEMENT DE COPROPRIETE

ILOT P

S O M M A I R E

<u>EXPOSE</u>	2
<u>PARTIE PRELIMINAIRE</u>	
Désignation et description de l'ensemble immobilier	
Désignation.....	6
Description.....	7
Plans.....	9
<u>PREMIERE PARTIE</u>	
Parties privatives et parties communes.....	10
<u>DEUXIEME PARTIE</u>	
Règlement de copropriété	
<u>Titre 1 - Destination et usage de l'ensemble immobilier</u>	
Chapitre 1 - destination de l'ensemble immobilier...	13
Chapitre 2 - usage des "parties privatives".....	13
Chapitre 3 - usage des "parties communes".....	18
<u>Titre 2 - Mutations de propriété et de jouissance - constitution de droits réels sur les parties privatives.</u>	
Chapitre 1 - opposabilité du règlement de copropriété aux tiers.....	20
Chapitre 2 - mutations de propriété.....	20
Chapitre 3 - Locations.....	25
Chapitre 4 - constitution de droits réels.....	26
<u>Titre 3 - Administration des parties communes</u>	
Chapitre 1 - syndicat.....	27
Chapitre 2 - assemblées générales de copropriétaires	28
Chapitre 3 - conseil syndical.....	36
Chapitre 4 - syndic.....	40
Chapitre 5 - paiement des charges - provisions - recouvrement des créances du syndicat....	45
Chapitre 6 - assurances.....	47
Chapitre 7 - dispositions communes.....	48
<u>Titre 4 - Etat de répartition des charges</u>	
Chapitre 1 - charges générales.....	49
Chapitre 2 - charges d'entretien, de réparations et de reconstruction des bâtiments.....	50
Chapitre 3 - charges afférentes aux ascenseurs.....	52
Chapitre 4 - frais de chauffage et d'eau chaude.....	53
Chapitre 5 - charges spéciales aux garages.....	54
Chapitre 6 - reprise des vestiges.....	54

.../...

<u>Titre 5 - Décisions extraordinaires</u>	
Chapitre 1 - modification du règlement de copropriété	55
Chapitre 2 - actes d'acquisition et de disposition...	
Chapitre 3 - amélioration - addition - surélévation..	58
Chapitre 4 - reconstruction.....	58
Chapitre 5 - modification des structures juridiques..	58

TROISIEME PARTIE

Etat descriptif de division.....	59
----------------------------------	----

QUATRIEME PARTIE

Dispositions finales.....	89
---------------------------	----

ANNEKE

Le soussigné, Monsieur Michel TILLAYE, administrateur de sociétés, demeurant à PARIS 8e, boulevard Malesherbes N° 35,

AGISSANT en qualité de Président Directeur Général de la "SOCIETE RIVAUD", Société Anonyme au Capital de dix millions de francs, dont le siège est à PARIS 2e, rue Notre-Dame des Victoires N° 13, immatriculée au Registre du Commerce de la Seine sous le numéro 59 B 4848,

Ladite SOCIETE RIVAUD prise en qualité de Gérante Statutaire de la Société Civile Particulière de Construction et de Vente "RESIDENCE FLORENC" constituée les 2 et 4 février 1970 pardevant Maître CORPECHOT, Notaire à PARIS rue Saint Lazare (par acte enregistré le 18 février 1970 à PARIS 9e, chaussée d'Antin, bordereau N° 141, case N° 12), au Capital initial de 5 000 000 franc (cinq millions de francs) porté à 6 000 000 francs (6 millions de francs) par décision collective des associés exprimée en la forme authentique le 11 décembre 1970 pardevant Maîtres LETULLE et ALLEZ, Notaires associés à PARIS, rue d'Anjou N° 12, dont le siège est à PARIS 2e, rue Notre-Dame des Victoires N° 1 et qui est régie par les articles 1832 et suivants du Code Civil et l'article 28 de la loi N° 64-1278 du 23 décembre 1964.

.../...

EXPOSE

I

Par acte en date du 30 décembre 1970 passé pardevant Maître BEAUCHAIS, Notaire à ARGENTEUIL (Val d'Oise) et Maîtres LETVILLE et ALLEZ, Notaires associés à PARIS, la Société Civile Particulière de Construction et de Vente RESIDENCE FLORENCE a acquis de la SOCIETE D'ECONOMIE MIXTE D'AMENAGEMENT D'ARGENTEUIL (S. E. M. A. R. G.), société Anonyme au Capital de trois cent soixante quinze mille francs, dont le siège est à ARGENTEUIL, en l'Hôtel de Ville, immatriculée au Registre du Commerce de VERSAILLES sous le numéro 61 B 389, deux portions de terrain équipées dont l'une d'une contenance de dix mille deux cent treize mètres carrés (10 213 m²) constituant le lot numéro 2 (deux) de la division de la ZONE D'HABITATION dite "ZONE SUD" délimitée à l'intérieur du périmètre de la ZONE A URBANISER PAR PRIORITE D'ARGENTEUIL.

II

Il est ici rappelé que la Z. U. P. d'ARGENTEUIL a été créée par un arrêté du Ministre de la Construction du onze octobre mil neuf cent soixante et un, publié au Journal Officiel du quatorze octobre mil neuf cent soixante et un. Les limites en ont été fixées par un plan annexé audit arrêté.

La ville d'ARGENTEUIL a, le quatre janvier mil neuf cent soixante quatre, concédé l'aménagement de la Z. U. P. à la S. E. M. A. R. G. Cette convention de concession a été approuvée par le Préfet de la Seine et Oise par un arrêté du huit juin mil neuf cent soixante quatre, dont une copie est demeurée jointe et annexée à la minute d'un acte reçu par Maîtres GAULTIER et BEAUCHAIS, Notaires à ARGENTEUIL, le cinq mai mil neuf cent soixante cinq, contenant réunion de terrains et constitution de lots, publié au 3e bureau des Hypothèques de VERSAILLES le vingt et un juin mil neuf cent soixante cinq volume 5733 N°6.

Les modalités de cet aménagement ont été fixées dans un cahier de charges dressé le quatre janvier mil neuf cent soixante quatre, intervenu entre la ville d'ARGENTEUIL et la S. E. M. A. R. G., approuvé par délibération du Conseil Municipal de la ville le même jour, elle-même approuvée par l'arrêté du Préfet de Seine et Oise du huit juin mil neuf cent soixante quatre, précité.

.../...

La concession d'aménagement de zone est devenue définitive au moyen de l'approbation par le Conseil de Direction du Fonds de Développement Economique et Social, à la date du 30 juin 1964, du bilan financier de l'opération.

La SOCIETE RIVAUD, prise en qualité de fondatrice et Gérante de la Société Civile Particulière de Construction et de Vente RESIDENCE FLORENCE, figure, conformément à l'article 17 du Cahier de charges précité, dans une liste d'acquéreurs ratifiée par le Conseil Municipal de la ville d'ARGENTEUIL dans sa délibération du 6 mai 1970 affichée conformément à la loi du 8 mai 1970. Cette même liste a reçu l'agrément du Comité prévu par ledit article 17 dans une séance tenue par celui-ci le 8 juillet 1970.

III

Par arrêté du 25 novembre 1970 portant le numéro 95.0.29.194, modifiant un précédent arrêté du 8 septembre 1970, Monsieur le Préfet du Val d'Oise a autorisé la Société Civile Particulière de Construction et de Vente RESIDENCE FLORENCE à construire sur les deux terrains distincts acquis par elle un ensemble immobilier comportant au total 506 logements, 5 chambres et 2 locaux à usage professionnel.

Une nouvelle demande de permis de construire modificative a, par la suite, été déposée en vue d'obtenir le remplacement d'un appartement de 8 pièces en duplex par 2 appartements de 3 pièces, et des deux locaux à usage professionnel par 1 appartement de 3 pièces et 1 appartement de 4 pièces.

Le groupe d'habitation faisant l'objet du présent règlement de copropriété sera édifié sur le terrain désigné au paragraphe I ci-dessus (lot numéro 2 de la division de la zone d'habitation dite "ZONE SUD") et constituera l'îlot P de la RESIDENCE FLORENCE.

Il comprendra, après obtention du modificatif dont il est parlé ci-dessus :

- 229 logements.
- 5 chambres.
- 1 logement réservé au gardien.
- un parking souterrain à deux niveaux.

.../...

IV

Les différents documents sus énoncés (ou des photocopies) seront déposés au rang des Minutes de la Société Civile Professionnelle "Maurice LETULLE et Marc ALLEZ", Notaires associés, à PARIS 8e, rue d'Anjou N° 12.

Ceci exposé, il a été établi le présent règlement de copropriété et de jouissance en conformité de la loi du 10 juillet 1965 et du décret du 17 mars 1967 dans le but :

- de déterminer les parties de l'ensemble immobilier qui seront communes et celles qui seront privées, avec établissement de l'état descriptif prévu par la loi,
- de fixer les droits et obligations des propriétaires des parties privées, tant sur les choses qui seront leur propriété privative et exclusive que sur celles qui seront communes,
- d'organiser l'administration de l'immeuble en vue de sa bonne tenue, de son entretien, de la gestion des parties communes et de la participation de chaque propriétaire au paiement des charges,
- de préciser comment seront faites les modifications du présent règlement de copropriété, et comment seront réglés les litiges auxquels pourra donner lieu son application.

Tout ce qui n'est pas prévu par le présent règlement restera régi par le Droit Commun, à défaut de décision prise par l'Assemblée Générale prévue article 34 et suivants.

Il sera fait mention dudit règlement dans tous les actes et contrats déclaratifs et translatifs de propriété concernant les locaux de l'ensemble immobilier et les nouveaux propriétaires seront tenus à l'exécution et devront faire élection de domicile attributif de juridiction dans le ressort du Tribunal de Grande Instance de la situation de l'immeuble.

Aucune modification ne pourra être valablement apportée audit règlement si elle n'a fait l'objet d'une décision régulièrement prise par l'Assemblée Générale prévue article 34 et suivants aux conditions de majorité prévues pour ce cas particulier.

Le présent règlement, ainsi que les modifications dont il pourra être l'objet, seront publiés au Bureau des Hypothèques de la situation de l'immeuble.

.../...

PARTIE PRELIMINAIRE

DESIGNATION ET DESCRIPTION
DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

Article 1 - DESIGNATION

L'ensemble immobilier (dont la description est établie ci-après) sera édifié sur une portion de terrain équipé

- Émissant partie de la zone d'habitation / dite "ZONE SUD"
de la ZONE A URBANISER
PAR PRIORITE D'ARGENTEUIL

- d'une contenance de dix mille deux cent treize mètres carrés
(10 213 m²)

- figurant à la matrice cadastrale d'ARGENTEUIL (cadastre non rénové) de la manière suivante :

<u>SECTION H</u>			
1909p	...	10 centiares	1886p ... 31 centiares
1910p	...	85 centiares	1887p ... 2 ares 65
1911p	...	95 centiares	1884p ... 69 centiares
1904p	...	2 ares 20	1885p ... 81 centiares
1908p	...	1 are 85	1886p ... 4 ares 06
1907p	...	3 ares 70	1884p ... 3 ares 09
1905	...	3 ares 65	1885p ... 2 ares 30
1906p	...	15 centiares	1881p ... 44 centiares
1899p	...	3 ares 05	1882p ... 10 centiares
1900p	...	3 ares 90	1883p ... 2 ares 96
1901p	...	95 centiares	1878p ... 1 are 60
1902	...	2 ares 95	1879p ... 1 are 50
1903p	...	2 ares 70	1877p ... 2 ares 51
1897p	...	2 ares 39	1878p ... 1 are 60
1896p	...	3 ares 70	1884p ... 47 centiares
1894p	...	2 ares 50	1885p ... 48 centiares
1895p	...	3 ares 80	1875p ... 3 ares 20
1891p	...	3 ares 50	1874p ... 71 centiares
1889p	...	4 ares 45	1875p ... 2 ares 93
1890p	...	3 ares 20	1866 ... 5 ares 49
1892	...	3 ares 60	1867p ... 2 ares 00
1888p	...	3 ares 10	1862p ... 1 are 60
1882p	...	25 centiares	1861p ... 1 are 30
1883p	...	1 are 84	

SOIT : 1ha 02a 13ca.

- constituant le lot N° 2 de la division de la zone d'habitation dite "ZONE SUD"

Article 2 - DESCRIPTION

L'ensemble immobilier faisant l'objet du présent règlement comprendra :

- 7 bâtiments collectifs accolés, désignés par les lettres A à G, élevés sur sous-sol unique (les sous-sols des bâtiments A et B, et E et F communiquant entre eux), équipés chacun d'un ascenseur desservant le sous-sol.

- un parking souterrain à deux sous-sols, indépendants des bâtiments.

Le bâtiment A de 10 étages comprendra :

Au rez-de-chaussée

- un hall d'entrée.
- 2 chambres individuelles avec W.C. indépendants, desservies par un local avec lavabo.
- 1 appartement de 1 pièce.
- 3 appartements de 4 pièces.

A chaque étage

- 4 appartements de 4 pièces.

Au sous-sol

- 46 caves privatives.

Le bâtiment B de 6 étages comprendra :

Au rez-de-chaussée

- un hall d'entrée.
- 2 chambres individuelles avec W.C. indépendants, desservies par un local avec lavabo.
- 1 appartement de 1 pièce.
- 2 appartements de 3 pièces.
- 1 appartement de 4 pièces.

A chaque étage

- 2 appartements de 3 pièces.
- 2 appartements de 4 pièces.

Au sous-sol

- 30 caves privatives.

.../...

Le bâtiment C de 6 étages comprendra :

Au rez-de-chaussée

- 2 entrées.
- 1 appartement de 1 pièce.
- 3 appartements de 2 pièces.
- 2 appartements de 3 pièces.

A chaque étage

- 4 appartements de 2 pièces.
- 2 appartements de 5 pièces.

Au sous-sol

42 caves privatives.

Le bâtiment D de 8 étages comprendra :

Au rez-de-chaussée

- un hall d'entrée.
- 1 appartement réservé au gardien.
- 2 appartements de 3 pièces.
- 1 appartement de 4 pièces.

A chaque étage

- 2 appartements de 3 pièces.
- 2 appartements de 4 pièces.

Au sous-sol

35 caves privatives
1 cave réservée au gardien.

Le bâtiment E de 8 étages comprendra :

Au rez-de-chaussée

- 2 entrées.
- 1 appartement de 2 pièces.
- 1 appartement de 3 pièces.

A chaque étage

- 2 appartements de 3 pièces.

Au sous-sol

14 caves privatives.

.../...

Le bâtiment F de 8 étages comprendra :

Au rez-de-chaussée

- 2 entrées.
- 1 appartement de 2 pièces.
- 1 appartement de 3 pièces.

A chaque étage

- 2 appartements de 3 pièces.

Au sous-sol

- 22 caves privatives dont 4 affectées aux appartements du bâtiment E.

Le bâtiment G de 10 étages comprendra :

Au rez-de-chaussée

- un hall d'entrée.
- 1 chambre individuelle.
- 1 appartement de 1 pièce.
- 2 appartements de 3 pièces.
- 1 appartement de 4 pièces.

A chaque étage

- 3 appartements de 3 pièces.
- 1 appartement de 4 pièces.

Au sous-sol

- 45 caves privatives.

Le parking souterrain comprendra :

Au 2e sous-sol

- 35 boxes privatifs.
- 51 parkings privatifs.

Au 1er sous-sol

- 27 boxes privatifs.
- 116 parkings privatifs.
- 1 parking réservé au gardien.
- 3 parkings communs.

Le chauffage de l'ensemble immobilier sera assuré par une chaufferie collective enterrée, située à l'angle formé par le pignon Est du bâtiment D et le pignon Nord du bâtiment E.

Article 3 - PLANS

Sont demeurés ci-annexés après mention, les plans suivants dressés par Messieurs Richard DUBRULLE, Architecte D.P.L.G., 25 rue Victor Duruy à PARIS 15e et Claude MARTY, Architecte D.P.L.G., 21 ter boulevard de Stalingrad à MALAKOFF.

	N° 201 A. Plan de masse	Echelle	1/200°
	N° 203 A. Plan parking 1er sous-sol		1/100°
Avec	N° 204 A. Plan parking 2e sous-sol		1/100°
N° des	N° 205 B. Plan caves du sous-sol		1/100°
lots	N° 206 B. Plan rez-de-chaussée		1/100°
	N° 207 A. Plan étage courant		1/100°
	N° 209 Facade Nord		1/100°
	N° 210 A. Facade Ouest		1/100°
	N° 211 A. Facade coupe Sud		1/100°
	N° 212 A. Facade coupe Est		1/100°

PREMIERE PARTIE

"PARTIES PRIVATIVES" et "PARTIES COMMUNES"

I - DEFINITION DES PARTIES PRIVATIVES

Article 4

Les locaux et espaces qui, aux termes de l'état descriptif de division ci-après établi, sont compris dans la composition d'un lot, sont affectés à l'usage exclusif du propriétaire du lot considéré et comme tels constituent des "parties privatives".

Il en est de même pour les accessoires desdits locaux tels notamment que :

Les carrelages, dalles et, en général, tous revêtements ;

Les plafonds et les parquets s'il en existe (à l'exception des gros oeuvres qui sont "parties communes" ;

Les cloisons intérieures avec leurs portes ;

Les portes palières, les fenêtres et portes-fenêtres, les persiennes et volets s'il en existe, les appuis des fenêtres et des balcons particuliers ;

Les enduits des gros murs et cloisons séparatives ;

Les canalisations intérieures, les radiateurs de chauffage central s'il en existe ;

Les installations sanitaires des salles de bains, des cabinets de toilette et water-closets ;

Les installations de la cuisine, éviers, etc... ;

Les placards et penderies ;

Et, en résumé, tout ce qui est inclus à l'intérieur des locaux, la présente énumération n'étant qu'énonciative et non limitative.

Les parties privatives sont la propriété exclusive de chaque copropriétaire.

Les séparations entre les appartements, quand elles ne font pas partie du gros oeuvre, et les séparations de caves sont mitoyennes entre les copropriétaires voisins, ainsi que les séparations des boxes.

.../...

II - DEFINITION DES "PARTIES COMMUNES"

Article 5

Les "parties communes" sont celles qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif d'un copropriétaire déterminé.

Elles comprennent notamment :

La totalité du sol, c'est-à-dire l'ensemble du terrain, en ce compris le sol des parties construites des cours et des jardins ;

Les fondations, les gros murs de façade et de refend, les murs-pignons, mitoyens ou non ;

Le gros oeuvre des planchers, à l'exclusion du revêtement du sol ;

Les couvertures des immeubles et toutes les terrasses accessibles ou non accessibles ;

Les souches des cheminées ;

Les chaudières et les appareils de chauffage central et de service d'eau chaude ;

Les conduits de fumée (coffres et gaines), les têtes de cheminées, les tuyaux d'aération des water-closets et ceux de ventilation des salles de bains ;

Les tuyaux de chute et d'écoulement des eaux pluviales, ménagères et usées et du tout-à-l'égout, les conduits, prises d'air, canalisations, colonnes montantes et descendantes d'eau, de gaz, d'électricité et de chauffage central (sauf toutefois les parties de ces canalisations se trouvant à l'intérieur des appartements ou des locaux en dépendant et pouvant être affectées à l'usage exclusif de ceux-ci) ;

Les transformateurs, les ascenseurs, les câbles et machines ;

Les rampes d'accès, couloirs de circulation et tous autres dégagements des garages ;

Les descentes, couloirs et dégagements des caves, les locaux de la chaufferie, ceux des machines, des ascenseurs, des compteurs et des branchements d'égouts ;

Les appartements du ou des gardiens et les autres locaux communs ;

Les vestibules et couloirs d'entrée, les escaliers, leurs cages et paliers, les locaux pour bicyclettes et voitures d'enfants ;

.../...

Tous les accessoires de ces parties communes, tels que les installations d'éclairage et de chauffage ;

Cette énumération est purement énonciative et non limitative.

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

Article 6 - ACCESSOIRES AUX PARTIES COMMUNES

Sont accessoires aux parties communes :

Le droit de surélever un bâtiment affecté à l'usage commun ou comportant plusieurs locaux qui constituent des parties privatives différentes, ou d'en affouiller le sol ;

Le droit d'édifier des bâtiments nouveaux dans les cours ou jardins constituant des parties communes ;

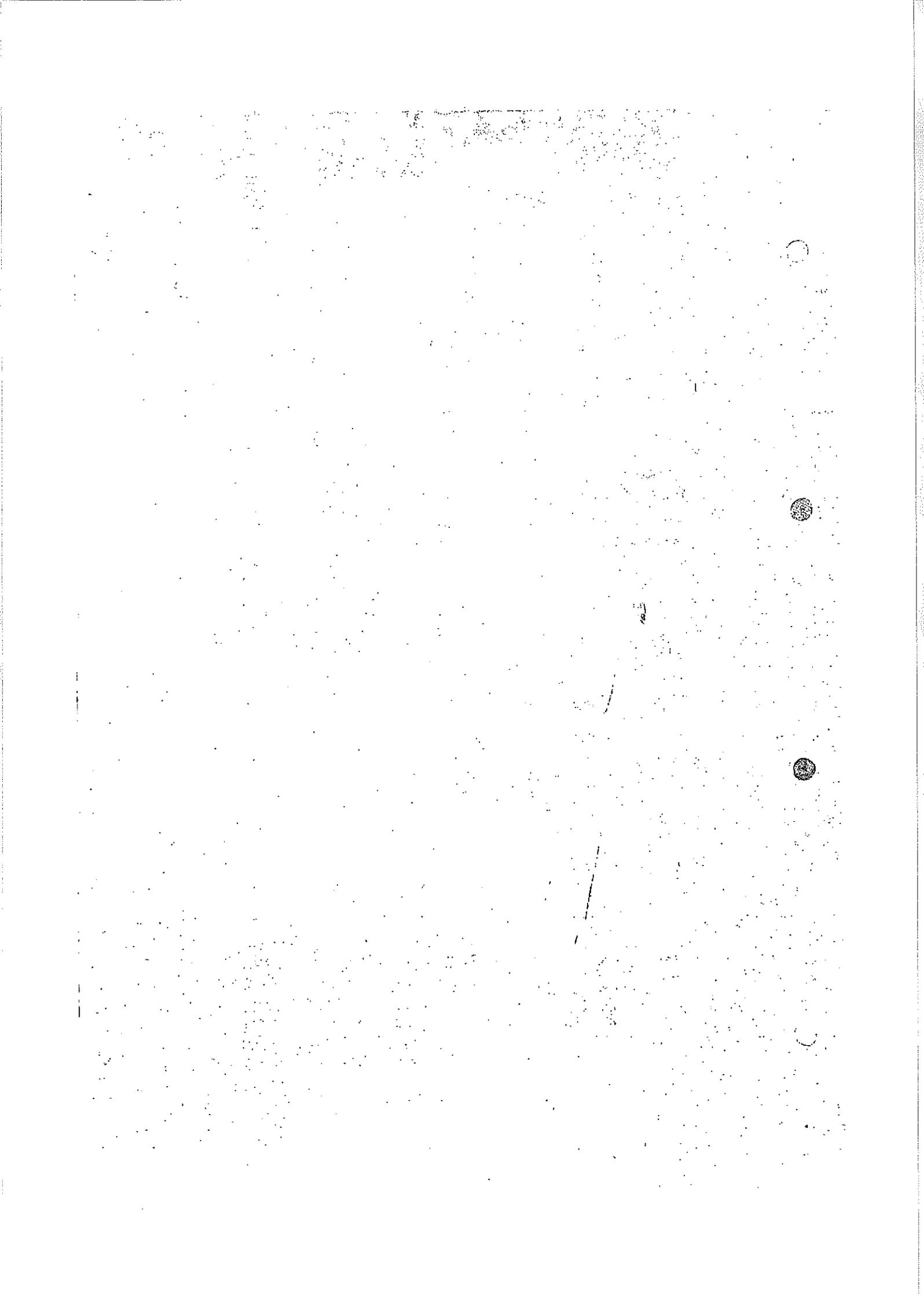
Le droit d'affouiller de tels cours ou jardins ;

Le droit de mitoyenneté afférent aux parties communes.

Article 7

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.

.../...



DEUXIEME PARTIE
REGLEMENT DE COPROPRIETE

TITRE I
DESTINATION ET USAGE DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

Chapitre 1
DESTINATION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

Article 8

L'ensemble immobilier est destiné à l'usage d'habitation.

Chapitre 2
USAGE DES "PARTIES PRIVATIVES"

Article 9

Chacun des copropriétaires aura le droit de jouir, comme bon lui semblera, des parties privatives comprises dans son lot, à condition de ne pas nuire aux droits des autres copropriétaires et de ne rien faire qui puisse porter atteinte à la destination de l'ensemble immobilier et sous les réserves qui vont être ci-après formulées.

1) Occupation :

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

A) Il ne pourra, en conséquence, y être exercé aucun commerce, ni profession commerciale ou artisanale.

Pourront y être exercées, sous réserve de l'accomplissement par les intéressés de toutes formalités administratives et légales requises, toutes professions libérales, à l'exception de celles qui seraient susceptibles de nuire à la tranquillité ou à la sécurité des occupants de l'ensemble immobilier.

Il est cependant rappelé que les locaux qui seraient affectés à un usage professionnel ne sauraient bénéficier ni de la prime à la construction ni du prêt spécial du Crédit Foncier.

.../...

B) La location en meublé d'appartements entiers est autorisée sous réserve de la réglementation concernant les primes à la construction. En revanche, la transformation des locaux privés en chambres meublées destinées à être louées à des personnes distinctes est interdite.

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

Ils ne pourront avoir aucun animal malfaisant, malodorant, malpropre ou criard.

2) Bruits - Troubles de voisinage.

L'usage des appareils de radio et de télévision, des électrophones et magnétophones est autorisé sous réserve de l'observation des règlements de ville et de police, et sous réserve également que le bruit en résultant ne soit pas perceptible par les voisins.

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

Les copropriétaires ne pourront faire ou laisser faire aucun travail avec ou sans machine et outils, de quelque genre que ce soit, qui soit de nature à nuire à la solidité du bâtiment ou à gêner leurs voisins par le bruit, l'odeur, les vibrations ou autrement.

3) Utilisation des fenêtres et balcons.

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

On devra se conformer aux règlements de police pour battre ou secouer les tapis et chiffons de nettoyage.

4) Harmonie de l'ensemble immobilier.

Les portes d'entrée des appartements, les fenêtres, stores, volets s'il en existe, les garde-corps, balustrades, rampes et barres d'appui des balcons et fenêtres, même la peinture, et, d'une façon générale, tout ce qui contribue à l'harmonie de l'ensemble, ne pourront être modifiés, bien que constituant une "partie privative", sans l'autorisation de l'assemblée générale.

.../...

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

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

5) Antennes.

Il sera installé une antenne collective radio et une antenne collective de télévision.

L'installation d'antennes individuelles extérieures ne sera pas autorisée.

6) Plaques indicatrices.

Les personnes exerçant une profession libérale dans l'ensemble immobilier pourront apposer une plaque indiquant au public leur nom, leur profession et le lieu où elles exercent leur activité. Le modèle de ces plaques sera arrêté par le syndic qui fixera également l'emplacement où elles pourront être apposées.

7) Enseignes.

Il ne pourra être placé sur la façade des appartements aucune enseigne, réclame, lanterne ou écriteau quelconque.

8) Réparations - Accès des ouvriers.

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

9) Libre accès.

En cas d'absence prolongée, tout occupant devra laisser les clés de son appartement à la loge du concierge ou à une personne résidant effectivement dans la commune de la situation de l'immeuble. L'adresse de cette personne devra être portée à la connaissance du syndic. Le détenteur des clés sera autorisé à pénétrer dans l'appartement en cas d'urgence.

10) Entretien des canalisations d'eau et robinetterie.

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

.../...

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

11) Responsabilité.

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

12) Ramonages.

Les conduits de fumée et les appareils qu'ils desservent devront être ramonés suivant les règlements d'usage. L'utilisation des poêles à combustion lente est formellement interdite. Chaque copropriétaire sera responsable de tous les dégâts occasionnés à l'ensemble immobilier par un feu de cheminée qui se serait déclaré dans ses locaux. Dans cette hypothèse, tous travaux de réparations et de reconstruction devront être faits sous la surveillance de l'architecte désigné par le syndic.

13) Surcharge des planchers.

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

14) Modifications intérieures des locaux.

Chaque copropriétaire pourra modifier, comme bon lui semblera, la disposition intérieure de son appartement, mais il devra en aviser le syndic. Celui-ci pourra exiger que les travaux soient exécutés sous la surveillance de l'architecte qu'il désignera, dont les honoraires seront à la charge du copropriétaire faisant exécuter les travaux. Ce copropriétaire devra prendre toutes les mesures nécessaires pour ne pas nuire à la solidité de l'immeuble et il sera responsable de tous affaissements et dégradations qui se produiraient du fait de ces travaux.

.../...

15°)

Il pourra être procédé, si cela est techniquement possible, à l'établissement d'une communication entre deux ou plusieurs lots voisins, sous réserve cependant de la réglementation concernant les primes à la construction.

Les acquéreurs devront en faire la demande en temps utile. Il n'en résultera aucune modification dans la quote-part de copropriété affectée à chaque lot.

.../...

CHAPITRE III
USAGE DES "PARTIES COMMUNES"

Article 10

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

Aucun des copropriétaires ou occupants de l'ensemble immobilier ne pourra encombrer les entrées, les vestibules, paliers et escaliers, cours et autres endroits communs, ni laisser séjourner quoi que ce soit sur ces parties de l'ensemble immobilier.

Les vestibules d'entrée ne pourront, en aucun cas, servir de garages de bicyclettes, de motocyclettes ou de voitures d'enfants.

Les personnes utilisant les ascenseurs devront se conformer aux dispositions d'usage et, spécialement, veiller à la fermeture des portes palières.

Les tapis des escaliers, s'il en existe, pourront être enlevés tous les ans, en été, pendant une période de trois mois, pour le battage, sans que les copropriétaires ou les locataires puissent réclamer une indemnité quelconque.

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

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

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

Chaque copropriétaire sera personnellement responsable des dégradations faites aux parties communes et, d'une manière générale, de toutes les conséquences dommageables susceptibles de résulter d'un usage abusif

.../...

ou d'une utilisation non conforme à leur destination des parties communes, que ce soit par son fait, par le fait de son locataire, de son personnel ou des personnes se rendant chez lui.

.../...

TITRE II

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

CHAPITRE I

OPPOSABILITE DU REGLEMENT DE COPROPRIETE
AUX TIERS

Article 11 -

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

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

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

CHAPITRE II

MUTATIONS DE PROPRIETE

Article 12 -

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

SECTION I

COMMUNICATION DU REGLEMENT DE COPROPRIETE
ET DE L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

Article 13 - DOCUMENTS PUBLIES -

Le règlement de copropriété et ses modificatifs qui auront été effectivement publiés à l'époque où sera dressé un acte conventionnel réalisant ou constatant le transfert de propriété d'un lot ou d'une

.../...

fraction de lot devront être, préalablement à la régularisation de l'acte, portés à la connaissance du nouveau propriétaire ou du nouveau titulaire des droits cédés. Mention expresse devra en être portée à l'acte. Le tout à peine d'engager, le cas échéant, la responsabilité du disposant envers le nouveau propriétaire ou le cessionnaire.

Article 14 - DOCUMENTS NON ENCORE PUBLIES -

Les prescriptions qui figurent à l'article précédent devront être suivies à l'égard du Règlement de Copropriété et de ses modificatifs qui n'auront pas encore été publiés au moment où sera dressé un acte conventionnel réalisant ou constatant le transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot ou d'une fraction de lot. En outre, le disposant devra exiger du nouveau propriétaire ou du cessionnaire qu'il adhère, aux termes de l'acte, aux obligations susceptibles de résulter des documents non encore publiés. Le tout à peine d'engager, le cas échéant, la responsabilité du disposant vis-à-vis du syndicat.

Article 15 -

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

SECTION II

LES MUTATIONS DE PROPRIETE ET LES CHARGES

§ 1 - OBLIGATION AUX CHARGES

Article 16 -

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

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

Les sommes restant disponibles sur les avances ou les provisions versées par l'ancien copropriétaire sont imputées sur ce dont le nouveau copropriétaire devient débiteur envers le syndicat.

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

.../...

§ 2 - INFORMATION DES PARTIES

Article 17 -

En vue de l'information des parties, le syndic peut être requis de délivrer un état daté indiquant, d'une manière même approximative, et sous réserve de l'apurement des comptes :

a) Les sommes qui correspondent à la quote-part du cédant :

- Dans les charges dont le montant n'est pas encore liquidé ou devenu exigible à l'encontre du syndicat ;

- Dans les charges qui résulteront d'une décision antérieurement prise par l'assemblée générale mais non encore exécutée ;

b) Eventuellement, le solde des versements effectués par le cédant à titre d'avance ou de provision.

La réquisition de délivrer cet état peut être faite lorsqu'est envisagé un acte conventionnel devant réaliser ou constater le transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot. Elle peut émaner du notaire chargé de recevoir l'acte ou du copropriétaire qui se propose de disposer de son droit, en tout ou en partie. Quel que soit le requérant, le syndic adresse l'état au notaire chargé de recevoir l'acte.

§ 3 - MUTATIONS A TITRE ONEREUX
DROIT D'OPPOSITION DU SYNDICAT
A LA REMISE DES FONDS

Article 18 -

Lors de la mutation à titre onéreux d'un lot ou d'une fraction de lot, le vendeur doit présenter au notaire un certificat ayant moins d'un mois de date, émanant du syndic et attestant qu'il est libre de toute obligation à l'égard du syndicat.

Article 19 -

A défaut de présentation de ce certificat, la mutation devra, en vertu de l'article 20 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, être notifiée au syndic.

.../...

Article 20 -

La notification prévue à l'article précédent sera faite par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, à la diligence de l'acquéreur.

Article 21 -

Le syndic auquel une mutation a été notifiée en conformité des articles précédents peut, dans un délai de huit jours à compter de la réception de ladite notification former, au domicile élu, par acte extrajudiciaire, opposition au versement des fonds pour obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire au syndicat qu'il représente. 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'immeuble. Aucun paiement ou transfert amiable ou judiciaire de tout ou partie du prix ne sera opposable au syndic ayant fait opposition dans ledit délai.

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

Lorsqu'un syndic s'est opposé, dans les conditions ci-dessus prévues, au paiement du prix de vente d'un lot ou d'une fraction de lot pour une créance inférieure au montant de ce prix, les effets de l'opposition ainsi formée peuvent être limités, par ordonnance du Président du Tribunal de Grande Instance, statuant en référé, conformément aux dispositions de l'article 567 du Code de Procédure Civile, au montant des sommes restant dues au syndicat par l'ancien propriétaire.

SECTION III

NOTIFICATION DES MUTATIONS
ELECTION DE DOMICILE

Article 22 - NOTIFICATION DES MUTATIONS -

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

.../...

Cette notification comporte la désignation du lot ou de la fraction de lot intéressé ainsi que l'indication des nom, prénoms, domicile réel ou élu de l'acquéreur ou du titulaire de droit et, le cas échéant, du mandataire commun prévu à l'article 52 du présent règlement.

Article 23 - ELECTION DE DOMICILE PAR LES NOUVEAUX COPROPRIETAIRES -

Tout nouveau copropriétaire ou titulaire d'un droit d'usufruit ou de nue-propriété sur un lot ou une fraction de lot doit notifier au syndic son domicile réel ou élu en France métropolitaine, faute de quoi, ce domicile sera considéré, de plein droit, comme étant élu dans la loge du gardien de l'ensemble immobilier.

SECTION IV

MODIFICATION DES LOTS

Article 24 -

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

Toutefois la nouvelle répartition des charges résultant des modifications ainsi effectuées sera, par application de l'article 2 de la loi du 10 juillet 1965, soumise à l'approbation de l'assemblée générale du syndicat statuant à la majorité prévue par l'article 59 du présent règlement.

Bien entendu, tout copropriétaire de plusieurs lots jouit de la faculté de modifier la composition de ces lots, mais sous les mêmes conditions.

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

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

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

.../...

ra avoir lieu que si cette réunion est susceptible d'être publiée au fichier immobilier, ce qui implique que les lots réunis ne soient pas grevés de droits ou charges différents publiés au fichier immobilier.

Les numéros désignant les nouveaux lots seront pris à la suite des numéros existants.

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

- 1°) au syndic,
- 2°) au notaire détenteur de l'original des présentes ou à son successeur, pour en être effectué le dépôt en suite de celles-ci au rang de ses minutes.

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

CHAPITRE III

LOCATIONS

Article 25 -

Le copropriétaire qui consentira une location de son lot devra donner connaissance, au locataire, des articles 9 et 10 du présent règlement et l'obliger à exécuter les prescriptions de ces articles.

L'entrée dans les lieux pourra être refusée au locataire tant que le copropriétaire intéressé n'aura pas avisé le syndic, de la location par lui consentie.

Article 26 -

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

.../...

Article 27 -

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

CHAPITRE IV

CONSTITUTION DE DROITS REELS

Article 28 - COMMUNICATION DU REGLEMENT DE COPROPRIETE ET DE L'ETAT

DESCRIPTIF DE DIVISION -

Par application de l'article 4 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967, tout acte conventionnel réalisant ou constatant la constitution d'un droit réel, sur un lot ou une fraction de lot, doit mentionner expressément que le titulaire du droit a eu préalablement connaissance du Règlement de Copropriété ainsi que des actes qui l'ont modifié, si ces documents ont été publiés dans les conditions prévues par l'article 13 de la loi du 10 juillet 1965.

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

.../...

TITRE III

ADMINISTRATION DES PARTIES COMMUNES

CHAPITRE I

SYNDICAT

Article 29 -

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

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

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

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

Article 30 -

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

Article 31 -

Le syndicat des copropriétaires est régi par la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 et le décret n° 67-223 du 17 mars 1967.

Article 32 -

Le syndicat doit comprendre au moins deux copropriétaires. Il prendra naissance dès que cette situation sera réalisée. Si elle venait à cesser, le syndicat prendrait fin.

Article 33 -

Son siège est à PARIS 2ème, 11 rue Notre-Dame des Victoires.

.../...

CHAPITRE II

ASSEMBLEES GENERALES DE COPROPRIETAIRES

SECTION I

EPOQUE DES REUNIONS

ARTICLE 34 -

Les copropriétaires se réuniront en assemblée générale au plus tard un mois après la date de délivrance du récépissé de déclaration d'achèvement des travaux du premier bâtiment.

ARTICLE 35 -

Dans cette première réunion, l'assemblée nommera le syndic, fixera la durée de ses fonctions et le chiffre de sa rémunération.

ARTICLE 36 -

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

ARTICLE 37 -

L'Assemblée Générale peut être réunie extraordinairement par le syndic aussi souvent qu'il le jugera utile. Le syndic devra convoquer l'Assemblée Générale chaque fois qu'il en sera requis par le conseil syndical ou par un ou plusieurs copropriétaires représentant au moins un quart des voix de tous les copropriétaires.

SECTION II

CONVOICATIONS

§ 1 - PERSONNES HABILITEES A CONVOQUER L'ASSEMBLEE -

ARTICLE 38 -

Le syndic convoque l'Assemblée Générale.

ARTICLE 39 -

Le Président du conseil syndical est en droit de convoquer l'Assemblée Générale, après avoir mis le syndic en demeure de le faire

.../...

en précisant les questions dont l'inscription à l'ordre du jour de l'assemblée est demandée et si cette mise en demeure est restée infructueuse pendant plus de huit jours.

Article 40 -

Un ou plusieurs copropriétaires, représentant au moins un quart des voix de tous les copropriétaires, peuvent provoquer la réunion de l'assemblée générale des copropriétaires. Ils en font la demande au syndic en précisant les questions dont l'inscription à l'ordre du jour de l'assemblée est demandée. Cette demande vaut mise en demeure au syndic.

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

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

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

§ 2 - CONTENU DES CONVOCATIONS - DOCUMENTS ANNEXES -

Article 41 -

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

Article 42 -

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

1°) Le compte des recettes et des dépenses de l'exercice écoulé, un état des dettes et créances et la situation de la trésorerie, lorsque l'assemblée est appelée à approuver les comptes ;

.../...

2°). Le budget prévisionnel accompagné des documents prévus au 1°) ci-dessus, lorsque l'assemblée est appelée à voter les crédits du prochain exercice.

3°). Le projet de règlement de copropriété, de l'état descriptif de division, de l'état de répartition des charges ou le projet de modification desdits actes, lorsque l'assemblée est appelée, suivant le cas, à établir ou à modifier ces actes, notamment s'il est fait application des articles 11 (alinéas 1 et 2), 25 f, 26 b, 27, 23 et 30 (alinéa 3) de la loi du 10 juillet 1965.

4°) Les conditions essentielles du contrat proposé, lorsque l'assemblée est appelée à approuver ou à autoriser une transaction, un devis ou un marché pour la réalisation de travaux ou l'un des contrats visés aux articles 25 d et 26 a de la loi du 10 juillet 1965 et aux articles 29 et 39 du décret du 17 mars 1967.

5°). Le projet de résolution, lorsque l'assemblée est appelée à statuer sur l'une des questions visées aux articles 18 (alinéa 2), 25 a et b, 30 (alinéa 1 et 2), 35 et 37 (alinéas 3 et 4) et 39 de la loi du 10 juillet 1965 ou à autoriser s'il y a lieu le syndic à introduire une demande en Justice.

& 3 - ORDRE DU JOUR COMPLEMENTAIRE -

Article 43

Dans les six jours de la convocation, tout copropriétaire, ou le conseil syndical peut notifier à la personne qui a convoqué l'assemblée les questions dont il demande l'inscription à l'ordre du jour.

Celui qui fait usage de cette faculté doit, en même temps, notifier à la personne qui a convoqué l'assemblée générale le ou les documents prévus à l'article précédent, qui correspondent à la question sur laquelle il est demandé que l'assemblée soit appelée à statuer.

La personne qui convoque l'assemblée générale doit notifier aux membres de cette assemblée, cinq jours au moins avant la date de la réunion, un état des questions dont l'inscription à l'ordre du jour a été requise.

Elle doit, en même temps, notifier aux mêmes personnes les documents annexés ci-dessus prévus.

.../...

& 4 - DELAI DE CONVOCATION - FORMES -

Article 44 -

Sauf urgence, la convocation est notifiée au moins 15 jours avant la date de la réunion.

Cette convocation a lieu dans les formes prévues à l'article 114 du présent règlement.

& 5 - PERSONNES A CONVOQUER -

Article 45 -

Tous les copropriétaires doivent être convoqués à l'Assemblée Générale.

Les mutations ne sont opposables au syndicat qu'à compter du moment où elles ont été notifiées au syndic. La convocation régulièrement adressée à l'ancien copropriétaire, antérieurement à la notification de la mutation survenue, n'a pas à être recommencée : elle vaut à l'égard du nouveau copropriétaire.

En cas d'indivision ou d'usufruit d'un lot, la convocation est valablement adressée au mandataire commun prévu à l'article 52.

Lorsqu'une société est propriétaire de plusieurs lots dont elle attribue la jouissance à ses associés, chacun de ceux-ci reçoit notification des convocations ainsi que des documents annexés ci-dessus visés. A cet effet, le représentant légal de la société est tenu de communiquer, sans frais, au syndic ainsi que, le cas échéant, à toute personne habilitée à convoquer l'assemblée, et, à la demande de ces derniers, les nom et domicile, réel ou élu, de chacun des associés. Il doit immédiatement informer le syndic de toute modification des renseignements ainsi communiqués.

A l'égard du syndicat, la qualité d'associé résulte suffisamment de la communication faite en application de l'alinéa qui précède.

La convocation de l'assemblée générale des copropriétaires est également notifiée au représentant légal de la société ; ce dernier peut assister à la réunion avec voix consultative.

& 6 - FIXATION DES LIEU, DATE ET HEURE DE LA REUNION -

Article 46 -

La personne qui convoque l'assemblée fixe le lieu, la date et l'heure de la réunion.

.../...

L'assemblée générale est réunie en un lieu de la commune ou dans la situation de l'immeuble ou dans une commune limitrophe.

& 7 - ASSEMBLEE GENERALE TENUE SUR DEUXIEME CONVOCATION -

Article 47 -

Le délai de convocation peut être réduit à huit jours et les notifications prévues à l'article 42 ci-dessus n'ont pas à être renouvelées lorsqu'il y a lieu de convoquer une nouvelle assemblée en application de l'article 60, dernier alinéa, du présent règlement, si l'ordre du jour de cette nouvelle assemblée ne porte que sur des questions déjà inscrites à l'ordre du jour de la précédente.

SECTION III

TENUE DES ASSEMBLEES GENERALES

Article 48 -

L'assemblée générale se réunit au lieu fixé par la convocation.

Article 49 -

L'assemblée générale élit son président. Est élu celui des copropriétaires présents ayant recueilli le plus grand nombre de suffrages. En cas d'égalité entre eux, le président est désigné par le sort parmi les copropriétaires présents ayant recueilli le plus grand nombre de suffrages.

Le syndic, son conjoint et ses préposés ne peuvent présider l'assemblée.

Toutefois dans le cas prévu à l'article 40 du présent règlement de copropriété, l'assemblée générale est présidée par le mandataire nommé en conformité de ce texte, s'il est judiciairement chargé de ce faire.

Article 50 -

Il est formé un bureau composé de deux scrutateurs et d'un secrétaire.

Les fonctions de scrutateurs sont remplies par les deux membres de l'assemblée présents et acceptants qui possèdent et représentent le plus grand nombre de quotes-parts de copropriété, tant en leur nom que comme mandataires.

.../...

Le syndic assure le secrétariat de la séance, sauf décision contraire de l'assemblée générale.

Article 51 -

Il est tenu une feuille de présence. Elle contient les nom et domicile de chaque copropriétaire ou associé, membre de l'assemblée et le cas échéant de son mandataire. Elle indique le nombre de voix dont dispose chaque membre de l'assemblée, compte tenu des dispositions des articles 56 à 58 du présent règlement.

Cette feuille est émargée par chaque copropriétaire ou associé présent ou par son mandataire. Elle est certifiée exacte par le président de l'assemblée.

Article 52 -

Les copropriétaires peuvent se faire représenter par un mandataire de leur choix, habilité par une simple lettre. Toutefois, le syndic, son conjoint et ses préposés ne peuvent recevoir mandat pour représenter un copropriétaire.

Aucun mandataire ne peut représenter plus de trois copropriétaires.

Les représentants légaux des mineurs, interdits ou autres incapables, participent aux assemblées en leurs lieu et place.

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

Article 53 -

Il ne peut être mis en délibération que les questions inscrites à l'ordre du jour et dans la mesure où les notifications prévues aux articles 42 et 43 du présent règlement ont été effectuées conformément à leurs dispositions.

Article 54 -

Il est établi un procès-verbal des délibérations de chaque assemblée, qui est signé par le président, par le secrétaire et par les membres du bureau.

Le procès-verbal comporte le texte de chaque délibération. Il indique le résultat de chaque vote et précise les noms des copropriétaires ou associés qui se sont opposés à la décision de l'assemblée, de

.../...

ceux qui n'ont pas pris part au vote et de ceux qui se sont abstenus.

Sur la demande d'un ou plusieurs copropriétaires ou associés opposants, le procès-verbal mentionne les réserves éventuellement formulées par eux sur la régularité des délibérations.

Les procès-verbaux des séances sont 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, sont certifiés par le syndic.

SECTION IV

VOIX - MAJORITE .

Article 55 -

Dans les assemblées générales, chacun des copropriétaires dispose d'un nombre de voix correspondant à sa quote-part dans la propriété du sol.

Article 56 -

Toutefois, lorsqu'un copropriétaire possède plus de la moitié des quotes-parts de parties communes appartenant à tous les copropriétaires, le nombre de voix dont il dispose est réduit à la somme des voix des autres copropriétaires.

Article 57 -

Lorsque les frais, qui seraient entraînés par l'exécution de la décision mise aux voix, en vertu du présent règlement, incombent à tous les copropriétaires, mais dans une proportion autre que celle résultant de leurs droits dans les parties communes, les copropriétaires disposent d'un nombre de voix proportionnel à leur participation aux frais.

Article 58 -

Lorsqu'aux termes du présent règlement les frais qui seraient entraînés par l'exécution de la décision mise aux voix n'incombent qu'à certains seulement des copropriétaires, seuls ces copropriétaires prennent part au vote, et ce, avec un nombre de voix proportionnel à leur participation aux frais.

Article 59 -

Les décisions autres que celles visées au Titre V du présent règlement de copropriété sont prises à la majorité des voix dont dispose

Page 55
soit un tiers des présents plus un .../...

les copropriétaires ou associés, présents ou représentés, ayant, en vertu du présent règlement, voix délibérative au sujet de la résolution mise au voix.

Article 60 -

Par dérogation aux dispositions de l'article précédent, l'assemblée générale, réunie sur première convocation, ne peut adopter qu'à la majorité des voix de tous les copropriétaires les décisions concernant :

- a) la désignation ou la révocation du syndic et des membres du conseil syndical ;
- b) les modalités de réalisation et d'exécution des travaux rendus obligatoires en vertu de dispositions législatives ou réglementaires ;
- c) 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.

A défaut de décision prise dans les conditions de majorité prévues au premier alinéa du présent article, une nouvelle assemblée générale statue à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Article 61 -

Les dispositions de l'article précédent sont applicables aux décisions concernant les délégations de pouvoirs. Une telle délégation de pouvoir peut être donnée au syndic, au conseil syndical ou à tout autre personne. Elle ne peut porter que sur un acte ou une décision expressément déterminé. Elle peut toutefois, autoriser son bénéficiaire à décider de certaines dépenses jusqu'à un montant dont la délégation fixe le maximum. Elle ne peut, en aucun cas, priver l'assemblée générale de son pouvoir de contrôle sur l'administration de l'immeuble et la gestion du syndic.

Il sera rendu compte à l'assemblée de l'exécution de la délégation.

Article 62 -

Les décisions régulièrement prises obligent tous les copropriétaires, même les opposants et ceux qui n'ont pas été représentés à la réunion. Elles sont notifiées aux non-présents et aux dissidents au moyen d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de l'assemblée certifié par le syndic, et qui leur est adressé sous pli recommandé ou remis contre récépissé.

.../...

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

Si une société est propriétaire de plusieurs lots dont elle attribue la jouissance à ses associés, cette notification est adressée, le cas échéant, aux associés opposants ou défaillants. En outre, et même si aucun associé n'est opposé ou défaillant, un extrait du procès-verbal de l'assemblée est notifié au représentant légal de la société s'il n'a pas assisté à la réunion.

Le délai prévu à l'article 42 (alinéa 2) de la loi du 10 juillet 1965 pour contester les décisions de l'assemblée générale court à compter des notifications ci-dessus prévues.

CHAPITRE III CONSEIL SYNDICAL

SECTION I COMPOSITION

Article 63

En vue d'assister le syndic et de contrôler sa gestion, il est créé un conseil syndical.

Article 64

Le conseil syndical est composé de sept membres.

Article 65

Les membres du conseil syndical sont choisis parmi les copropriétaires, leur conjoint ou leurs représentants légaux.

Si une société est propriétaire de plusieurs lots dont elle attribue la jouissance à ses associés, ceux-ci, leur conjoint et leurs représentants légaux peuvent être membres du conseil syndical.

Le syndic, son conjoint et ses préposés, même s'ils sont copropriétaires ou associés, ne peuvent être membres du conseil syndical.

Article 66

Les membres du conseil syndical sont désignés par l'assemblée générale à la majorité prévue par l'article 60 du présent règlement.

.../...

Ils peuvent être révoqués à tout moment par l'assemblée générale statuant à la même majorité.

Article 67 -

Les membres du conseil syndical sont nommés pour trois ans. Ils sont rééligibles.

Article 68 -

L'assemblée générale peut pourvoir chaque membre titulaire d'un ou plusieurs suppléants.

Ces membres suppléants sont soumis aux mêmes conditions d'éligibilité et sont désignés dans les mêmes conditions que les membres titulaires.

Article 69 -

Si l'assemblée générale use de la faculté qui lui est offerte par le précédent article, en cas de cessation définitive des fonctions d'un membre titulaire, son suppléant siège au conseil syndical jusqu'à l'expiration du mandat du membre titulaire qu'il remplace.

Si un membre titulaire a été pourvu de plusieurs suppléants, ceux-ci siègent au conseil syndical, le cas échéant, dans l'ordre de leur élection.

Article 70 -

En cas de cessation définitive des fonctions, soit d'un membre titulaire non pourvu d'un suppléant soit de son suppléant, soit du dernier de ses suppléants, son remplaçant est désigné par l'assemblée générale.

A défaut, il est désigné par le Président du Tribunal de Grande Instance dans les conditions et avec les effets prévus par l'article 48 du décret du 17 mars 1967.

Article 71 -

Pour l'application des deux articles précédents, sera considérée comme une cessation définitive des fonctions le fait de ne pas assister à trois réunions consécutives du conseil syndical.

Article 72 -

Le conseil syndical n'est plus régulièrement constitué si plus du quart des sièges devient vacant pour quelque cause que ce soit.

.../...

SECTION II
ORGANISATION

Article 73 -

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

Le conseil syndical peut se faire assister par tout technicien de son choix.

Article 74 -

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

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

Les honoraires des techniciens dont le conseil syndical se fait assister, ainsi que les frais de fonctionnement de ce conseil, sont payés par le syndic, sur indication du président du conseil syndical, dans la limite du budget prévisionnel voté à ce sujet, par l'assemblée générale statuant aux conditions prévues par l'article 59 du présent règlement.

SECTION III
ATTRIBUTIONS

Article 75 -

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

Les tiers ne peuvent jamais exiger qu'une question soit soumise au conseil syndical ni qu'il leur soit justifié de son avis.

L'institution du conseil syndical ne comporte aucune restriction des pouvoirs du syndic vis-à-vis des tiers. Les avis donnés par le conseil syndical à l'assemblée générale ou au syndic ne lient pas ces derniers.

.../...

Article 76 -

Le conseil syndical contrôle la gestion du syndic notamment la comptabilité de ce dernier. La répartition des dépenses, les conditions dans lesquelles sont passés et exécutés les marchés et tous autres contrats.

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. Ils peuvent se faire assister, pour l'exercice de ces investigations, par tout technicien désigné par le conseil syndical.

Article 77 -

Le conseil syndical peut également recevoir d'autres missions ou délégations de l'assemblée générale statuant aux conditions prévues par l'article 61 du présent règlement.

Article 78 -

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

SECTION IV
DELIBERATIONS

Article 79 -

Les délibérations du conseil syndical sont constatées par des procès-verbaux.

Article 80 -

Lorsque les membres du conseil, présents à une réunion, ne sont pas unanimes, le procès-verbal mentionne les différentes thèses qui ont été présentées et les motifs allégués à l'appui de chacune d'elles. Il indique, pour chacune de ces thèses, le nombre de membres du conseil qui se sont prononcés en sa faveur. Le cas échéant, le procès-verbal indique, en outre, le nombre de membres du conseil qui se sont abstenus.

.../...

Lorsqu'il s'agit de se prononcer sur la régularité de la gestion du syndic, le conseil syndical arrête son avis à la majorité des membres présents à la délibération. En cas de partage des voix celle du président est prépondérante.

Article 81 -

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

Article 82 -

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

CHAPITRE IV

SYNDIC

SECTION I

NOMINATION - REVOCATION - REMUNERATION -

Article 83 -

Les fonctions de syndic peuvent être assumées par toute personne physique ou morale.

Article 84 -

Le syndic est nommé par l'assemblée générale aux conditions prévues par l'article 60 du présent règlement.

Si l'assemblée générale, dûment convoquée à cet effet, ne nomme pas de syndic, le syndic est désigné par le Président du Tribunal de Grande Instance, dans les conditions et avec les effets prévus par l'article 46 du décret du 17 mars 1967.

Dans tous les cas autres que celui envisagé à l'alinéa précédent, où le syndicat est dépourvu de syndic, le Président du Tribunal de Grande Instance désigne, dans les conditions prévues par l'article 47 du décret précité, un administrateur provisoire, chargé notamment de convoquer l'assemblée générale en vue de la nomination du syndic.

.../...

Article 85 -

L'assemblée générale fixe la durée des fonctions du syndic.

Cette durée est fixée par le Président du Tribunal de Grande Instance dans le cas visé au deuxième alinéa de l'article précédent.

Elle ne peut excéder trois ans.

Toutefois, pendant le délai prévu à l'article 1792 du Code Civil, cette durée ne peut dépasser une année lorsque le syndic, son conjoint, leurs commettants ou employeurs, leurs préposés, leurs parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclus ont directement ou indirectement à quelque titre que ce soit, même par personne interposée, participé à la construction de l'immeuble. Pendant le temps où la présente disposition recevra son application, le syndic, s'il est nommé pour plus d'une année devra, avant d'entrer en fonction, déclarer qu'il ne se trouve pas dans l'une des situations ci-dessus visées. S'il venait à se révéler que, contrairement à ses déclarations, le syndic se trouve dans l'une des situations en cause, la durée de ses fonctions se trouverait réduite à un an. Si plus d'une année s'est alors écoulée depuis la nomination du syndic, l'assemblée générale pourra mettre fin à ses fonctions immédiatement et sans indemnité. Elle pourra aussi, si elle en décide, reconduire les fonctions du syndic, mais pour une durée qui ne pourra excéder une année. En aucun cas, la validité des actes accomplis par le syndic au nom du syndicat, pendant la période excédant celle à laquelle il aurait dû être nommé, ne pourra être remise en cause. Le syndicat pourra prétendre à indemnité, dans les conditions du Droit Commun, si les actes en question lui ont porté préjudice.

Les fonctions du syndic sont renouvelables pour les durées prévues aux deux alinéas précédents.

Article 86 -

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

Article 87 -

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

.../...

Article 88 -

En cas d'empêchement du syndic, pour quelque cause que ce soit, ou en cas de carence de sa part à exercer les droits et actions du syndicat, un administrateur provisoire de la copropriété pourrait être nommé dans les conditions et avec les effets prévus par l'article 49 du décret du 17 mars 1967.

Article 89 -

Les conditions de la rémunération du syndic sont, sous réserve le cas échéant, de la réglementation y afférente, fixées par l'assemblée générale à la majorité prévue à l'article 59 du présent règlement.

Article 90 -

Jusqu'à la réunion de la première assemblée générale des copropriétaires prévue à l'article 34 ci-dessus Monsieur François de LESTRADE de CONTY, ingénieur, demeurant à PARIS 8ème, 33, rue de Lisbonne, exercera, à titre provisoire, les fonctions de syndic, à compter de l'entrée en vigueur du présent règlement.

SECTION II

ATTRIBUTIONS

Article 91 -

Le syndic est chargé :

- d'assurer l'exécution des dispositions du règlement de copropriété et des délibérations de l'assemblée générale ;

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

- de représenter le syndicat dans tous les actes civils et en Justice.

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

.../...

Article 92 - TRAVAUX URGENTS -

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

Par dérogation aux dispositions de l'article 102 ci-après, il peut dans ce cas, en vue de l'ouverture du chantier et de son premier approvisionnement, demander, sans délibération préalable, de l'assemblée générale, mais après avoir pris l'avis du conseil syndical, le versement d'une provision qui ne peut excéder le tiers du montant du devis estimatif des travaux.

Article 93 - PERSONNEL -

Le syndic engage et congédie le personnel du syndicat et fixe les conditions de son travail, suivant les usages locaux et les textes en vigueur.

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

Article 94 - LISTE DES COPROPRIETAIRES -

Le syndic établit et tient à jour une liste de tous les copropriétaires, avec l'indication des lots qui leur appartiennent, ainsi que de tous les titulaires des droits visés à l'article 22 du présent règlement ; il mentionne leur état civil ainsi que leur domicile, réel ou élu.

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

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

Article 95 - ARCHIVES -

Le syndic détient les archives du syndicat, notamment une expédition ou une copie des actes énumérés aux articles 1 à 3 du décret du 17 mars 1967, ainsi que toutes conventions, pièces, correspondances, plans, registres, documents relatifs à l'immeuble et au syndicat. Il détient, en particulier, les registres contenant les procès-verbaux des assemblées générales des copropriétaires et les pièces annexes.

Il délivre des copies ou extraits, qu'il certifie conformes, de ces procès-verbaux.

.../...

Article 96 - COMPTABILITE -

Le syndic tient la comptabilité du syndicat. Il l'organise de façon à faire apparaître la position comptable de chaque copropriétaire à l'égard du syndicat.

Il prépare le budget prévisionnel qui est voté par l'assemblée générale.

Article 97 - PROVISIONS -

Le syndic peut exiger le versement des provisions prévues à l'article 102 ci-après, dans les conditions arrêtées audit article.

Article 98 - DEPOT DES FONDS -

Dans le cas où l'immeuble est administré par un syndic qui n'est pas soumis aux dispositions du décret n° 65-226 du 25 mars 1965, toutes sommes ou valeurs reçues au nom et pour le compte du syndicat doivent être versées, sans délai, à un compte bancaire ou postal ouvert au nom du syndicat. Une décision de l'assemblée générale peut, le cas échéant, dans les conditions et sous réserve des garanties qu'elle détermine, fixer le montant maximum des fonds que le syndic peut être autorisé à ne pas verser à ce compte.

Article 99 - CONVENTIONS SOUMISES A AUTORISATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE -

Toute convention entre le syndicat et le syndic, ses préposés parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclus, ou ceux de son conjoint au même degré, doit être spécialement autorisée par une décision de l'assemblée générale.

Il en est de même des conventions entre le syndicat et une entreprise dont les personnes ci-dessus visées sont propriétaires ou associées, ou dans lesquelles elles exercent les fonctions de gérant, d'administrateur ou de directeur, de salarié ou de préposé.

Article 100 - ACTIONS EN JUSTICE -

Le syndic ne peut intenter une action en Justice au nom du syndicat sans y avoir été autorisé par une décision de l'assemblée générale, sauf lorsqu'il s'agit d'une action en recouvrement de créance, même par voie d'exécution forcée, d'une procédure engagée conformément à l'article 54 du décret du 30 mars 1968, et, en cas d'urgence, notamment d'une procédure engagée conformément aux articles 806 et suivants du Code de Procédure Civile. Dans tous les cas, le syndic doit rendre compte des actions qu'il a introduites, à la prochaine

.../...

assemblée générale.

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

Tout intéressé peut demander au Président du Tribunal de Grande Instance, statuant sur requête, de désigner un mandataire ad hoc pour ester en Justice au nom du syndicat, lorsque celui-ci est partie dans une instance relative à l'exécution de la construction de l'immeuble, aux garanties dues ou aux responsabilités encourues à cette occasion, si le syndic, son conjoint, leurs commettants ou employeurs, leurs préposés, leurs parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclus, ont directement ou indirectement, à quelque titre que ce soit, même par personne interposée, participé à ladite construction.

SECTION III

EXERCICE PAR LE SYNDIC DE SES ATTRIBUTIONS

Article 101 -

Seul responsable de sa gestion, le syndic ne peut se faire substituer. Toutefois, le syndic peut, à l'occasion de l'exécution de sa mission, se faire représenter par l'un de ses préposés.

L'assemblée générale, statuant à la majorité prévue par l'article 60 du présent règlement, peut autoriser une délégation de pouvoir à une fin déterminée, dans les limites précisées à l'article 61 du présent règlement.

CHAPITRE V

PAIEMENT DES CHARGES - PROVISIONS RECouvreMENT DES CRÉANCES DU SYNDICAT

Article 102 - PROVISIONS -

Les copropriétaires verseront au syndic, savoir :

1°) Au début de chaque exercice, une provision qui, sous réserve des décisions de l'assemblée générale, ne pourra excéder la moitié du budget prévisionnel voté pour l'exercice considéré.

2°) En cours d'exercice et au gré du syndic, soit, en une ou plusieurs fois, une somme correspondant au remboursement des dépenses régulièrement engagées et effectivement acquittées, soit des provisions trimestrielles qui ne peuvent, chacune, excéder le quart du budget prévisionnel pour l'exercice considéré.

.../...

3°) Des provisions spéciales destinées à permettre l'exécution de décisions de l'assemblée générale, comme celles de procéder à la réalisation des travaux prévus aux chapitres III et IV de la loi du 10 juillet 1965, dans les conditions fixées par décisions de ladite assemblée.

L'assemblée générale décide, s'il y a lieu, du mode de placement des fonds ainsi recueillis.

Article 103 - INTERETS DE RETARD -

Les sommes dues au syndicat porteront intérêt à son profit. Cet intérêt, fixé au taux légal en matière civile, est dû à compter de la mise en demeure adressée par le syndic au copropriétaire défaillant.

Article 104 - RECOUVREMENT DES FONDS -

Les dispositions des articles 819, 821, 824 et 825 du Code de Procédure Civile sont applicables au recouvrement des créances de toute nature du syndicat à l'encontre de chaque copropriétaire, qu'il s'agisse de provision ou de paiement définitif.

Article 105 - SURETES -

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

Article 106 - INDIVISIBILITE - SOLIDARITE -

Les obligations de chaque copropriétaire sont indivisibles, à l'égard du syndicat, lequel, en conséquence pourra exiger leur entière exécution de n'importe lequel des héritiers ou représentant d'un copropriétaire.

Dans le cas où un ou plusieurs lots viendraient à appartenir indivisément à plusieurs copropriétaires, ceux-ci seront tenus solidairement des charges vis-à-vis du syndicat, lequel pourra en conséquence exiger l'entier paiement de n'importe lequel des copropriétaires indivis.

De même, les nu-propriétaires, les usufruitiers et les titulaires d'un droit d'usage ou d'habitation seront tenus solidairement vis-à-vis du syndicat, qui pourra exiger de n'importe lequel d'entre eux, l'entier paiement de ce qui lui sera dû au titre du ou des lots dont la propriété sera démembrée.

.../...

CHAPITRE VI
ASSURANCES

Article 107

L'immeuble sera assuré pendant la période de construction contre :

1) l'incendie, la foudre, les explosions, les dégâts causés par l'électricité ou le gaz, et les dégâts des eaux (avec renonciation au recours contre les copropriétaires de l'ensemble immobilier).

2) la responsabilité civile pour dommages causés aux tiers par l'ensemble immobilier.

Article 108

Une fois l'immeuble achevé, le syndic souscrira un contrat d'assurance :

- en vue de la conservation des parties communes (incendie, explosions, vols, dégâts des eaux, etc...) et des parties privatives de chaque copropriétaire.

- en vue de garantir la responsabilité découlant de la propriété ou de la garde juridique de ces choses (accidents causés aux tiers par les préposés de la copropriété, l'immeuble, les ascenseurs, etc...).

Les questions relatives aux assurances seront débattues et tranchées par les copropriétaires à qui incombera le paiement des primes. Ils décideront notamment des risques à assurer, de leur chiffre et du choix de la ou des compagnies.

Les polices seront signées par le syndic.

Article 109

Les copropriétaires qui estimeraient insuffisantes les assurances ainsi décidées pourront toujours souscrire, en leur nom personnel, une assurance complémentaire. Ils en paieraient seuls les primes, mais auraient seuls droit à l'indemnité à laquelle elle pourrait donner lieu.

Article 110

En outre, chaque copropriétaire ou locataire aura tout intérêt à assurer son mobilier et les conséquences de son fait personnel.

Article 111

En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu des polices générales seront encaissées par le syndic, en présence d'un des copropriétaires désigné par l'assemblée générale, à charge par le syndic

.../...

d'en effectuer le dépôt en banque dans les conditions à déterminer par cette assemblée.

Article 112 -

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

CHAPITRE VII

DISPOSITIONS COMMUNES

Article 113 -

Les notifications et mises en demeure prévues par le présent règlement de copropriété, tant au présent titre qu'au titre V sont valablement faites par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Toutefois, les notifications des convocations peuvent valablement résulter d'une remise contre récépissé ou émargement.

Il en est de même pour l'avis, donné par le syndic aux copropriétaires, de l'existence d'une instance, comme il a été prévu à l'article 112 du présent règlement de copropriété.

TITRE IV
ETAT DE REPARTITION DES CHARGES

CHAPITRE I
CHARGES GENERALES

Article 114

Sont communes à tous les copropriétaires les charges générales ci-après définies.

I - DEFINITION

Article 115

Les charges générales comprennent toutes celles qui ne sont pas considérées comme spéciales, aux termes des articles 118, 120, 122 et 124 du présent règlement, c'est-à-dire :

a) Impôts :

Les impôts, contributions et taxes, sous quelque forme et dénomination que ce soit, auxquels seront assujetties toutes les "parties communes" de l'ensemble et même ceux afférents aux "parties privatives", tant que, en ce qui concerne ces derniers, le service des Contributions Directes ne les aura pas répartis entre les divers copropriétaires.

b) Services communs de l'ensemble immobilier :

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

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

Le salaire du ou des gardiens avec leurs annexes et avantages en nature (logement, chauffage, éclairage) ainsi que toutes rémunérations aux personnes de service chargées du nettoyage ou de l'entretien des parties communes (garage souterrain excepté), les cotisations fiscales et sociales afférentes à ces salaires et rémunérations ;

Les frais de nettoyage et d'entretien des parties communes (garage souterrain excepté) ;

L'achat, l'entretien et le remplacement des poubelles ;

L'entretien et la réparation des appartements des gardiens et des autres locaux à l'usage des services communs ;

.../...

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

Le coût de l'eau froide consommée par l'ensemble immobilier ;

Le coût de l'électricité consommée par l'ensemble immobilier.

c) Voierie et réseaux divers :

Les frais de réfection et de remplacement

- de la voierie intérieure et de ses accessoires, tels que les appareils d'éclairage,

- de toutes canalisations communes, telles que celles d'eau, de gaz, d'électricité ou de tout à l'égout.

d) Espaces verts :

Les frais d'entretien et de réfection des espaces verts ;

Le salaire des personnes chargées de cet entretien et les charges sociales y afférentes.

II - REPARTITION

Article 116

Les charges générales seront réparties entre les copropriétaires au prorata des quotes-parts de parties communes contenues dans les lots.

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.

CHAPITRE II

CHARGES D'ENTRETIEN, DE REPARATION
ET DE RECONSTRUCTION DES BATIMENTS

Article 117

Sont particulières aux copropriétaires de chaque bâtiment les charges d'entretien, de réparation et de reconstruction.

I - DEFINITION

Article 118

Les charges d'entretien, de réparation et de reconstruction comprennent :

.../...

Les frais des réparations de toute nature, grosses ou menues, à faire aux gros murs (sauf cependant les menues réparations à faire aux gros murs à l'intérieur des appartements), à la toiture, aux têtes de cheminées, aux canalisations d'eau, de gaz, d'électricité, aux tuyaux du tout à l'égout, à ceux d'écoulement des eaux pluviales, à ceux conduisant les eaux ménagères au tout à l'égout (sauf pour les parties intérieures à l'usage exclusif et particulier de chaque appartement ou locaux en dépendant), aux vide-ordures, aux portes d'entrée, aux couloirs et circulations.

Les réparations nécessitées par les engorgements dans les conduits des cabinets d'aisance et celles nécessitées aux conduits de fumée par les feux de cheminées lorsque la cause n'en pourra être exactement déterminée.

Les frais de ravalement des façades auxquels s'ajouteront, mais seulement lorsqu'ils seront la conséquence d'un ravalement général, les frais de peinture et de réparations des extérieurs de fenêtres, des persiennes s'il en existe, des garde-corps et fenêtres de chaque appartement, bien que ces choses soient parties privatives.

Les frais d'entretien, de réparation et de reconstruction des entrées, escaliers, paliers et cages d'escaliers.

Les frais d'entretien, de réparation et de reconstruction des balcons, appuis de balcons ou balustrades et ce, même pour les frais afférents aux balcons réservés à l'usage exclusif de propriétaires déterminés, bien qu'ils soient alors parties privatives.

Les primes d'assurance énumérées au chapitre relatif aux assurances.

Et, d'une manière générale, tous frais directs ou indirects d'entretien, de réparation et de reconstruction des bâtiments.

II - REPARTITION

Article 119

Les charges d'entretien, de réparation et de reconstruction de chaque bâtiment seront réparties entre les propriétaires des lots composant chaque bâtiment au prorata des quotes-parts de parties communes comprises dans leurs lots.

Il est toutefois précisé que les copropriétaires du bâtiment E qui auront leurs caves au sous-sol du bâtiment F participeront, au titre de ces caves, aux charges du bâtiment F.

.../...

CHAPITRE III

CHARGES AFFERENTES AUX ASCENSEURS

I - DEFINITION

Article 120

Les charges afférentes aux ascenseurs comprennent : l'entretien, les réparations et même le remplacement des ascenseurs, de leurs agrès et accessoires, les frais de consommation d'électricité occasionnés par les ascenseurs et le coût de location des compteurs, l'assurance contre les accidents causés par les ascenseurs.

II - REPARTITION

Article 121

Les charges afférentes à l'ascenseur de chaque bâtiment seront réparties entre les propriétaires des locaux d'habitation desservis, suivant un tableau de répartition qui sera établi par le syndic en fonction des coefficients suivants :

	STUDIOS et Ch individuelles	2 PIECES	3 PIECES	4 PIECES	5 PIECES
RDC	8	10	15	20	25
1	150	200	300	400	500
2	175	234	350	468	585
3	200	266	400	532	665
4	225	300	450	600	750
5	250	334	500	668	835
6	275	366	550	732	915
7	300	400	600	800	1000
8	325	434	650	868	1085
9	350	466	700	932	1165
10	375	500	750	1000	1250

Si l'un des appartements situés en étage vient à être utilisé pour l'exercice d'une activité professionnelle entraînant la réception d'une clientèle, ce lot supportera une quote-part de charges d'ascenseurs qui sera égale à deux fois la quote-part résultant des coefficients figurant dans le tableau ci-avant.

Le supplément ainsi récupéré sera déduit des dépenses d'ascenseur, et le total des dépenses ainsi diminué sera réparti entre les participants.

CHAPITRE IV

FRAIS DE CHAUFFAGE ET D'EAU CHAUDE

I - DEFINITION

Article 122

Les frais de chauffage et d'eau chaude comprennent les dépenses d'entretien, de réparation et même de remplacement des installations de chauffage central et d'eau chaude, tels que le prix du combustible, le coût de l'eau, celui de l'électricité consommée par les pompes et les brûleurs.

II - REPARTITION DES CHARGES DE CHAUFFAGE CENTRAL ET D'EAU CHAUDE

Article 123

Les charges de chauffe seront réparties entre les différents copropriétaires au prorata de la surface de chaque local.

Lorsque le projet d'installation sera définitivement mis au point, le syndic résumera dans un tableau les proportions entre les surfaces des différents locaux.

Les charges de chauffage central seront acquittées même par les copropriétaires qui se chaufferaient par leurs propres moyens ou qui déclareraient ne pas vouloir être chauffés.

Aucun abattement ne sera consenti dans le cas d'absence temporaire au cours d'une campagne de chauffe.

..../...

Aucune exception ne sera admise à la contribution obligatoire des copropriétaires dans les dépenses d'entretien, de réparation ou de remplacement du matériel, même en cas d'absence pendant plusieurs campagnes de chauffe successives, quel qu'en soit le nombre.

CHAPITRE V

CHARGES SPECIALES AUX GARAGES

I - DEFINITION

Article 124

Les charges spéciales aux locaux à usage de garage comprennent :

Les frais de nettoyage et d'éclairage des locaux ;

Le salaire du gardien s'il en existe et les accessoires de sa rémunération ;

Les dépenses entraînées par l'entretien, la réparation et éventuellement la réfection des murs et du sol desdits locaux et de la dalle formant le toit des garages ainsi que du revêtement des rampes d'accès et des poteaux qui traversent lesdits locaux.

II - REPARTITION

Article 125

Les charges spéciales aux locaux à usage de garage seront réparties entre les propriétaires des boxes et parkings au prorata des quotes-parts de parties communes affectées aux lots boxes et aux lots parkings, étant précisé que seuls pourront utiliser ce garage les personnes ayant fait l'acquisition d'un box ou d'un parking.

CHAPITRE VI

REPRISES DES VESTIGES

Article 126

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

.../...

TITRE V
DECISIONS EXTRAORDINAIRES

CHAPITRE I
MODIFICATION DU REGLEMENT DE COPROPRIETE

Article 127

L'assemblée générale peut modifier le présent règlement de copropriété dans la mesure où il concerne la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes.

Article 128

Les décisions prises dans le cadre de l'article précédent sont adoptées par l'assemblée générale à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les trois quarts des voix.

Article 129

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

Article 130

De même, la répartition des charges ne peut être modifiée qu'à l'unanimité des copropriétaires.

Article 131

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

Quant à la participation des copropriétaires aux charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes, elle doit rester proportionnelle aux valeurs relatives des parties privatives comprises dans leurs lots, telles que ces valeurs résultent, lors de l'établissement de la copropriété, de la consistance, de la superficie et de la situation des lots sans égard à leur utilisation.

.../...

En conséquence :

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

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

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

b) Lorsqu'un changement de l'usage d'une ou plusieurs parties privatives rend nécessaire la modification de la répartition des charges entraînées par les services et les éléments d'équipement collectifs, cette modification est décidée, savoir : par une assemblée générale, réunie sur première convocation, à la majorité des voix de tous les copropriétaires et, à défaut de décision dans ces conditions, par une nouvelle assemblée générale, statuant à la majorité des voix des copropriétaires, présents ou représentés.

CHAPITRE II

ACTES D'ACQUISITION ET DE DISPOSITION

SECTION I

ACTES D'ACQUISITION

Article 132

Le syndicat peut acquérir des parties communes ou constituer des droits réels immobiliers au profit de ces parties communes. Les actes d'acquisition sont passés par le syndicat lui-même et de son chef.

Le syndicat peut également acquérir lui-même, à titre onéreux ou gratuit, des parties privatives sans que celles-ci perdent pour autant leur caractère privatif. Le syndicat ne dispose pas de voix en assemblée générale, au titre des parties privatives acquises par lui.

Article 133

Les décisions concernant les acquisitions immobilières sont prises à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les trois quarts des voix.

SECTION II

ACTES DE DISPOSITION

Article 134

Le syndicat peut aliéner des parties communes ou constituer des droits réels immobiliers à la charge des parties communes. Les actes de disposition sont passés par le syndicat lui-même et de son chef.

Le syndicat peut aliéner les parties privatives dont il s'est rendu propriétaire.

Article 135

Lorsque les actes de disposition sur les parties communes ou sur les droits accessoires à ces parties communes résultent d'obligations légales ou réglementaires telles que celles relatives à l'établissement de cours communes, d'autres servitudes ou à la cession de droits de mitoyenneté, les décisions concernant les conditions auxquelles sont réalisés ces actes sont adoptées par l'assemblée générale réunie sur première convocation, à la majorité des voix de tous les copropriétaires et, à défaut de décision dans ces conditions, par une nouvelle assemblée générale statuant à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Article 136

Les décisions concernant les actes de disposition autres que ceux visés à l'article précédent sont prises à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les trois quarts des voix.

Article 137

L'assemblée générale ne peut, sauf à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires, décider l'aliénation des parties communes dont la conservation est nécessaire au respect de la destination de l'immeuble.

.../...

CHAPITRE III

AMELIORATION - ADDITION - SURELEVATION

Article 138

Les améliorations, additions de locaux privatifs ainsi que l'exercice du droit de surélévation seront effectués, le cas échéant, dans les conditions prévues aux articles 30 à 37 de la loi du 10 juillet 1965.

CHAPITRE IV

RECONSTRUCTION

Article 139

En cas de destruction totale ou partielle, la reconstruction serait décidée et, le cas échéant, opérée dans les conditions et avec les effets prévus aux articles 38 à 41 de la loi du 10 juillet 1965.

En cas d'amélioration ou d'addition par rapport à l'état antérieur au sinistre, les dispositions du chapitre précédent sont applicables.

CHAPITRE V

MODIFICATION DES STRUCTURES JURIDIQUES

Article 140

Les copropriétaires pourront, réunis en assemblée générale, décider la constitution entre eux d'un syndicat dit secondaire. Cette éventuelle décision serait prise dans les conditions et avec les effets prévus à l'article 27 de la loi du 10 juillet 1965.

Article 141

Si la division en propriété du sol se révélait possible, les copropriétaires dont les lots composeront l'un des bâtiments pourraient demander que ce bâtiment soit retiré de la copropriété initiale pour constituer une copropriété séparée. La décision serait alors prise dans les conditions et avec les effets prévus par l'article 28 de la loi du 10 juillet 1965.

.../...

Réf. : 41-379-932

L'AN DEUX MILLE SEPT,

Le vingt deux mars

Maître Robert LE NENAN, notaire à PARIS (75015), 17 rue Pécelet, a reçu le présent acte authentique contenant :

Dépôt de pièces en vue de la publication d'un modificatif au règlement de copropriété

Cet acte contient deux parties :

1^{ère} partie : l'exposé de l'opération juridique

2^{ème} partie : les données particulières de l'opération juridique

1^{ère} partie : Exposé de l'opération juridique

Cet acte est établi à la requête du syndicat des copropriétaires dont la comparution figure au paragraphe 1 ci-après, représenté par le syndic désigné au paragraphe 2 ci-après qui, préalablement au dépôt, a :

- Décrit l'immeuble sous le paragraphe 3, ci-après,
- Indiqué :
 - sous le paragraphe 4, ci-après, le bureau des hypothèques, les dates, volumes et numéros des formalités de publication du règlement de copropriété et de ses éventuels modificatifs,
 - sous le paragraphe 5, la date de l'assemblée générale des copropriétaires ayant décidé, conformément à l'article 49 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, "*les adaptations du règlement de copropriété rendues nécessaires par les modifications législatives depuis son établissement.*"
- Et, attesté du caractère définitif de cette assemblée :
 - régulièrement convoquée, dans les formes et délais prévus par les articles 8 et 9 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967,
 - les convocations ayant bien été adressées à tous les copropriétaires,
 - l'approbation des adaptations du règlement de copropriété étant bien inscrite à l'ordre du jour,
 - le projet d'acte modifiant le règlement de copropriété étant notifié à chacun des copropriétaires,
 - le procès-verbal de l'assemblée générale ayant bien été adressé à tous les copropriétaires opposants ou défaillants,
 - cet envoi ayant été fait dans les formes de l'article 18 du décret ci-dessus visé,
 - et, n'ayant reçu aucun recours dans le délai de deux mois courant à compter du lendemain du jour de la plus tardive des "premières présentations" des lettres recommandées.

DEPOT DE PIECES

Le syndic requiert le notaire soussigné de déposer au rang de ses minutes, à la date de ce jour, pour qu'il en soit délivré tous extraits ou copies authentiques qu'il appartiendra :

- la copie certifiée conforme du procès-verbal de l'assemblée générale des copropriétaires ci-dessus énoncée, approuvant la mise en harmonie du règlement de copropriété avec les dispositions légales,
- et l'exemplaire tel qu'il a été approuvé par les copropriétaires de ce règlement de copropriété.

Publicité foncière

Une copie authentique des présentes sera publiée au bureau des hypothèques du ressort de l'immeuble ci-dessous visé.

Frais

Tous les frais, et droits des présentes seront supportés par le syndicat des copropriétaires ci-dessous désigné.

Pouvoirs pour accomplir les formalités

Tous pouvoirs sont donnés à tous clercs de l'étude du notaire soussigné, à l'effet d'apporter au présent acte, tous compléments, modifications et rectifications qui pourraient s'avérer nécessaires pour assurer la publicité foncière.

2^{ème} partie : Données particulières de l'opération juridique

§1 - SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES

LE SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE SIS A ARGENTEUIL (95100), 14-16 RUE JEAN DE LA FONTAINE, 38 RUE DU POIRIER FOURRIER ET 129 A 135 RUE LOUIS LHERAULT, non identifié au SIREN.

§2 - SYNDIC DE COPROPRIETE

La société HABITAT CONTACT, à BOIS COLOMBES (92270), 27 rue Jean Jaurès, représentée par Mlle Caroline Dejaune, Clerc du notaire soussigné.

§3 DESIGNATION DE L'IMMEUBLE

A ARGENTEUIL (95100), 14-16 RUE JEAN DE LA FONTAINE, 38 RUE DU POIRIER FOURRIER ET 129 A 135 RUE LOUIS LHERAULT,
Cadastré Section BP numéro 358, lieudit « 38 RUE DU POIRIER FOURRIER »

§4 - MENTIONS DE PUBLICATION DU REGLEMENT DE COPROPRIETE CONTENANT ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

Acte reçu par Me ALLEZ, notaire à PARIS, le 15/04/1971, publié au 4ème bureau des Hypothèques de CERGY-PONTOISE, le 06/05/1971, volume 299 numéro 22.

§5 DATE DE L'ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES DONT LE PROCES VERBAL EST DEPOSE :

13 mars 2006

DONT ACTE établi sur deux pages,

Fait et passé en l'étude du notaire soussigné,

Et après lecture faite, le requérant a signé avec ledit notaire.

Ledit acte contenant :

- Sans Ligne
- Sans Renvoi
- Sans Barre
- Sans Chiffre
- Sans Mot comme nul

REGLEMENT DE COPROPRIETE

Mis en harmonie avec les dispositions légales et
réglementaires intervenues depuis son établissement

De l'immeuble sis à :

ARGENTEUIL (Val d'Oise)

Dénommé " Résidence Florence "

REGLEMENT DE COPROPRIETE

RESIDENCE FLORENCE
ILOT P
ARGENTEUIL

PARTIE PRELIMINAIRE DESIGNATION ET DESCRIPTION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

Article 1 DESIGNATION

L'ensemble immobilier dont la description est établie ci-après est édifié sur une portion de terrain équipé :

- Faisant partie de la zone d'habitation dite " ZONE SUD " de la zone A Urbaniser par priorité d'Argenteuil.
- D'une contenance de dix mille deux cent treize mètres carrés (10.213 m²).
- Constituant le lot n°2 de la division de la zone d'habitation dite " ZONE SUD ".

Article 2 DESCRIPTION

L'ensemble immobilier faisant l'objet du présent règlement comprend :

- ✓ 7 bâtiments collectifs accolés, désignés par les lettres A à C, élevés sur sous-sol unique (les sous-sols des bâtiments A et B, et E et F communiquant entre eux), équipés chacun d'un ascenseur desservant le sous-sol.
- ✓ Un parking souterrain à deux sous-sols, indépendants des bâtiments.

LE BATIMENT A DE 10 ETAGES COMPREND :

Au rez-de-chaussée

- ✓ Un hall d'entrée.
- ✓ 2 chambres individuelles avec W.C. indépendante, desservies par un local avec lavabo.
- ✓ 1 appartement de 1 pièce.
- ✓ 3 appartements de 4 pièces.

A chaque étage

- ✓ 4 appartements de 4 pièces.

Au sous-sol

- ✓ 46 caves privatives.

LE BATIMENT B DE 6 ETAGES COMPREND :

Au rez-de-chaussée

- ✓ Un hall d'entrée.
- ✓ 2 chambres individuelles avec W.C. indépendants, desservies par un local avec lavabo.

- ✓ 1 appartement de 1 pièce.
- ✓ 2 appartements de 3 pièces.
- ✓ 1 appartement de 4 pièces.

A chaque étage

- ✓ 2 appartements de 3 pièces.
- ✓ 2 appartements de 4 pièces.

Au sous-sol

- ✓ 30 caves privatives.

LE BATIMENT C DE 6 ETAGES COMPREND :

Au rez-de-chaussée

- ✓ 2 entrées.
- ✓ 1 appartement de 1 pièce.
- ✓ 3 appartements de 2 pièces.
- ✓ 2 appartements de 3 pièces.

A chaque étage

- ✓ 4 appartements de 2 pièces.
- ✓ 2 appartements de 5 pièces.

Au sous-sol

- ✓ 42 caves privatives.

LE BATIMENT D DE 8 ETAGES COMPREND :

Au rez-de-chaussée

- ✓ Un hall d'entrée.
- ✓ 1 appartement réservé au gardien.
- ✓ 2 appartements de 3 pièces.
- ✓ 1 appartement de 4 pièces.

A chaque étage

- ✓ 2 appartements de 3 pièces.
- ✓ 2 appartements de 4 pièces.

Au sous-sol

- ✓ 35 caves privatives.
- ✓ 1 cave réservée au gardien.

LE BATIMENT E DE 8 ETAGES COMPREND :

Au rez-de-chaussée

- ✓ 2 entrées.
- ✓ 1 appartement de 2 pièces.
- ✓ 1 appartement de 3 pièces.

A chaque étage

- ✓ 2 appartements de 3 pièces.

Au sous-sol

- ✓ 14 caves privatives.

LE BATIMENT F DE 8 ETAGES COMPREND :Au rez-de-chaussée

- ✓ 2 entrées.
- ✓ 1 appartement de 2 pièces.
- ✓ 1 appartement de 3 pièces.

A chaque étage

- ✓ 2 appartements de 3 pièces.

Au sous-sol

- ✓ 22 caves privatives dont 4 affectées aux appartements du bâtiment E.

LE BATIMENT G DE 10 ETAGES COMPREND :Au rez-de-chaussée

- ✓ Un hall d'entrée.
- ✓ Une chambre individuelle.
- ✓ 1 appartement de 1 pièce.
- ✓ 2 appartements de 3 pièces.
- ✓ 1 appartement de 4 pièces.

A chaque étage

- ✓ 3 appartements de 3 pièces.
- ✓ 1 appartement de 4 pièces.

Au sous-sol

- ✓ 45 caves privatives.

LE PARKING SOUTERRAIN COMPREND :Au 2ème sous-sol

- ✓ 35 boxes privés.
- ✓ 51 parkings privés.

A 1er sous-sol

- ✓ 25 boxes privés.
- ✓ 116 parkings privés.
- ✓ 1 parking réservé au gardien.
- ✓ 3 parkings communs.

Le chauffage de l'ensemble immobilier est assuré par une chaufferie collective enterrée, située à l'angle formé par le pignon Est du bâtiment D et le pignon Nord du bâtiment E.

PREMIERE PARTIE

" PARTIES PRIVATIVES " ET " PARTIES COMMUNES "

I. DEFINITION DES PARTIES PRIVATIVES

Article 3

Les locaux et espaces qui, aux termes de l'état descriptif de division ci-après établi, sont compris dans la composition d'un lot, sont affectés à l'usage exclusif du propriétaire du lot considéré et comme tels constituent des " parties privatives ".

Il en est de même pour les accessoires desdits locaux tels notamment que :

- ✓ Les carrelages, dalles et, en général, tous revêtements.
- ✓ Les plafonds et les parquets s'il en existe à l'exception des gros oeuvres qui sont "parties communes".
- ✓ Les cloisons intérieures avec leurs portes.
- ✓ Les portes palières, les fenêtres et portes-fenêtres, les persiennes et volets s'il en existe, les appuis des fenêtres et des balcons particuliers.
- ✓ Les enduits des gros murs et cloisons séparatives.
- ✓ Les canalisations intérieures, les radiateurs de chauffage central s'il en existe.
- ✓ Les installations sanitaires des salles de bains, des cabinets de toilette et water-closets.
- ✓ Les installations de la cuisine, éviers, etc...
- ✓ Les placards et penderies.
- ✓ Et, en résumé, tout ce qui est inclus à l'intérieur des locaux, la présente énumération n'étant qu'énonciative et non limitative.

Les parties privatives sont la propriété exclusive de chaque copropriétaire.

Les séparations entre les appartements, quand elles ne font pas partie du gros oeuvre, et les séparations de caves sont mitoyennes entre les copropriétaires voisins, ainsi que les séparations des boxes.

II. DEFINITION DES PARTIES COMMUNES

Article 4

Les " parties communes " sont celles qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif d'un copropriétaire déterminé.

Elles comprennent notamment :

- ✓ La totalité du sol, c'est-à-dire l'ensemble du terrain, en ce compris le sol des parties construites des cours et des jardins.
- ✓ Les fondations, les gros murs de façade et de refend, les murs pignons, mitoyens ou non.
- ✓ Le gros oeuvre des planchers, à l'exclusion du revêtement du sol.
- ✓ Les couvertures des immeubles et toutes les terrasses accessibles ou non accessibles.
- ✓ Les souches des cheminées.
- ✓ Les chaudières et les appareils de chauffage central et de service d'eau chaude.

- ✓ Les conduits de fumée (coffres et gaines), les têtes de cheminées, les tuyaux d'aération des water-closets et ceux de ventilation des salles de bains.
- ✓ Les tuyaux de chute et d'écoulement des eaux pluviales, ménagères et usées et du tout-à-l'égout, les conduits, prises d'air, canalisations, colonnes montantes et descendantes d'eau, de gaz, d'électricité et de chauffage central (sauf toutefois les parties de ces canalisations se trouvant à l'intérieur des appartements ou des locaux en dépendant et pouvant être affectées à l'usage exclusif de ceux-ci).
- ✓ Les transformateurs, les ascenseurs, les câbles et machines.
- ✓ Les rampes d'accès, couloirs de circulation et tous autres dégagements des garages.
- ✓ Les descentes, couloirs et dégagements des caves, les locaux de la chaufferie, ceux des machines, des ascenseurs, des compteurs et des branchements d'égouts.
- ✓ Les appartements du ou des gardiens et les autres locaux communs.
- ✓ Les vestibules et couloirs d'entrée, les escaliers, leurs cages et paliers, les locaux pour bicyclettes et voitures d'enfants.
- ✓ Tous les accessoires de ces parties communes, tels que les installations d'éclairage et de chauffage.

Cette énumération est purement énonciative et non limitative.

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

Article 5 ACCESSOIRES AUX PARTIES COMMUNES

Sont accessoires aux parties communes :

- Le droit de surélever un bâtiment affecté à l'usage commun ou comportant plusieurs locaux qui constituent des parties privatives différentes, ou d'en affouiller le sol.
- Le droit d'édifier des bâtiments nouveaux dans les cours ou jardins constituant des parties communes.
- Le droit d'affouiller de tels cours ou jardins.
- Le droit de mitoyenneté afférent aux parties communes.

Article 6

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.

DEUXIEME PARTIE

REGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ

TITRE I

DESTINATION ET USAGE DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

CHAPITRE PREMIER

DESTINATION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

Article 7

L'ensemble immobilier est destiné à l'usage d'habitation.

CHAPITRE DEUXIEME

USAGE DES " PARTIES PRIVATIVES "

Article 8

Chacun des copropriétaires aura le droit de jouir, comme bon lui semblera, des parties privatives comprises dans son lot, à condition de ne pas nuire aux droits des autres copropriétaires et de ne rien faire qui puisse porter atteinte à la destination de l'ensemble immobilier et sous les réserves qui vont être ci-après formulées.

1/ OCCUPATION

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

A/ Il ne pourra, en conséquence, y être exercé aucun commerce, ni profession commerciale ou artisanale.

Pourront y être exercées, sous réserve de l'accomplissement par les intéressés de toutes formalités administratives et légales requises, toutes professions libérales, à l'exception de celles qui seraient susceptibles de nuire à la tranquillité ou à la sécurité des occupants de l'ensemble immobilier.

B/ La location en meublé d'appartements entiers est autorisée . En revanche, la transformation des locaux privatifs en chambres meublées destinées à être louées à des personnes distinctes est interdite.

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

La présence d'un animal familier ne sera admise que dans la mesure où ledit animal ne cause aucun dégât à l'immeuble, ni aucun trouble de jouissance aux occupants de celui-ci.

A défaut, les copropriétaires seront personnellement responsables de tous les dommages qui pourraient se produire quelle que soit leur nature.

La détention d'un chien d'attaque est interdite.

2/ BRUITS - TROUBLES DE VOISINAGE

L'usage des appareils de radio et de télévision, des électrophones et magnétophones est autorisé sous réserve de l'observation des règlements de ville et de police, et sous réserve également que le bruit en résultant ne soit pas perceptible par les voisins.

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

Les copropriétaires ne pourront faire ou laisser faire aucun travail avec ou sans machine et outils, de quelque genre que ce soit, qui soit de nature à nuire à la solidité du bâtiment ou à gêner leurs voisins par le bruit, l'odeur, les vibrations ou autrement.

3/ UTILISATION DES FENETRES ET BALCONS

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

On devra se conformer aux règlements de police pour battre ou secouer les tapis et chiffons de nettoyage.

4/ HARMONIE DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

Les portes d'entrée des appartements, les fenêtres, stores, volets s'il en existe, les garde-corps, balustrades, rampes et barres d'appui des balcons et fenêtres, même la peinture, et, d'une façon générale, tout ce qui contribue à l'harmonie de l'ensemble, ne pourront être modifiés, bien que constituant une " partie privative ", sans l'autorisation préalable de l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité de l'article 25 b de la loi du 10 juillet 1965.

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

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

5/ ANTENNES

Il sera installé une antenne collective radio et une antenne collective de télévision.

Les modalités d'autorisation pour l'installation d'une antenne individuelle de télévision extérieure, sont soumises aux dispositions d'ordre public de la loi du 2 juillet 1966, modifiée par la loi du 29 décembre 1990 et de son décret d'application du 22 décembre 1967, modifié par le décret du 27 mars 1993.

Si l'assemblée générale des copropriétaires donne son accord à la majorité de l'article 25 b de la loi du 10 juillet 1965 pour l'installation d'une antenne individuelle de télévision extérieure, le copropriétaire demandeur sera personnellement responsable des dommages matériels causés aux parties communes et/ou aux parties privatives de l'immeuble quels qu'ils soient ainsi que des dommages immatériels causés à des occupants de l'immeuble ou à des tiers quels qu'ils soient.

6/ PLAQUES INDICATRICES

Sous réserve de l'autorisation préalable de l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité de l'article 25 b de la loi du 10 juillet 1965, les personnes exerçant une profession libérale dans l'ensemble immobilier pourront apposer une plaque indiquant au public leur nom, leur profession et le lieu où elles exercent leur activité. Le modèle de ces plaques sera arrêté par ladite assemblée, qui fixera également l'emplacement où elles pourront être apposées.

7/ ENSEIGNES

Il ne pourra être placé sur la façade des appartements aucune enseigne, réclame, lanterne ou écriteau quelconque.

8/ REPARATIONS - ACCES DES OUVRIERS

Les copropriétaires ne pourront s'opposer aux travaux visés ci-dessous, même si lesdits travaux sont à exécuter dans leurs parties privatives, à savoir :

- Travaux rentrant dans le champ d'application de l'article 9 de la loi du 10 juillet 1965 :

Chaque copropriétaire dispose des parties privatives comprises dans son lot ; il use et jouit librement des parties privatives et des parties communes sous la condition de ne porter atteinte ni aux droits des autres copropriétaires ni à la destination de l'immeuble.

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, même à l'intérieur de ses parties privatives, 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.

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

Les copropriétaires qui subissent un préjudice par suite de l'exécution des travaux, en raison soit d'une diminution définitive de la valeur de leur lot, soit d'un trouble de jouissance grave, même s'il est temporaire, soit de dégradations, ont droit à une indemnité.

Cette indemnité, qui est à la charge de l'ensemble des copropriétaires, est répartie, s'agissant des travaux décidés dans les conditions prévues par les paragraphes e, g, h et i de l'article 25 et par les articles 26-1 et 30, en proportion de la participation de chacun au coût des travaux.

- Travaux décidés à la majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965, travaux d'installation d'antenne collective et travaux urgents réalisés à l'initiative du syndic :

Les copropriétaires donneront accès à leurs parties privatives pour l'exécution des travaux précités.

9/ LIBRE ACCES

En cas d'absence prolongée, tout occupant devra laisser les clefs de son appartement à une personne autorisée à pénétrer dans les lieux et ce en cas d'urgence justifiée.

L'adresse de cette personne devra être portée à la connaissance du syndic.

Dans l'hypothèse où l'accès à l'appartement ne serait pas possible, et où il faudrait y pénétrer, le syndic, agissant en sa qualité de mandataire du syndicat, pourra saisir la juridiction compétente afin d'obtenir l'autorisation judiciaire de pénétrer dans les lieux.

10/ ENTRETIEN DES CANALISATIONS D'EAU ET ROBINETTERIE

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

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

11/ RESPONSABILITÉ

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

12/ RAMONAGES

Les conduits de fumée et les appareils qu'ils desservent devront être ramonés suivant les règlements d'usage. L'utilisation des poêles à combustion lente est formellement interdite. Chaque copropriétaire sera responsable de tous les dégâts occasionnés à l'ensemble immobilier par un feu de cheminée qui se serait déclaré dans ses locaux. Dans cette hypothèse, tous travaux de réparations et de reconstruction devront être faits sous la surveillance de l'architecte désigné par l'assemblée générale des copropriétaires.

13/ SURCHARGE DES PLANCHERS

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

14/ MODIFICATIONS INTERIEURES DES LOCAUX

Chaque copropriétaire pourra modifier comme bon lui semblera la disposition intérieure de son appartement dès lors que les travaux n'ont aucune incidence sur les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble.

Si les travaux quels qu'ils soient sont susceptibles de porter atteinte aux parties communes et/ou à l'aspect extérieur de l'immeuble, les copropriétaires concernés devront obligatoirement obtenir l'accord préalable de l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité de l'article 25 b de la loi du 10 juillet 1965.

L'assemblée ainsi réunie décidera, également, s'il convient de désigner ou non un architecte chargé de vérifier que les travaux sont exécutés conformément à ce qui a été autorisé par ladite assemblée.

Si un architecte est désigné par l'assemblée, ses honoraires seront à la charge des copropriétaires faisant exécuter les travaux.

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

15/ Il pourra être procédé, si cela est techniquement possible, à l'établissement d'une communication entre deux ou plusieurs lots voisins.

Les copropriétaires devront en faire la demande en temps utile. Il n'en résultera aucune modification dans la quote-part de copropriété affectée à chaque lot.

CHAPITRE TROISIEME

USAGE DES "PARTIES COMMUNES"

Article 9

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

Aucun des copropriétaires ou occupants de l'ensemble immobilier ne pourra encombrer les entrées, les vestibules, paliers et escaliers, cours et autres endroits communs, ni laisser séjourner quoi que ce soit sur ces parties de l'ensemble immobilier.

Les vestibules d'entrée ne pourront, en aucun cas, servir de garages de bicyclettes, de motocyclettes ou de voitures d'enfants.

Les personnes utilisant les ascenseurs devront se conformer aux dispositions d'usage et, spécialement, veiller à la fermeture des portes palières.

Les tapis des escaliers, s'il en existe, pourront être enlevés tous les ans, en été, pendant une période de trois mois, pour le battage, sans que les copropriétaires ou les locataires puissent réclamer une indemnité quelconque.

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

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

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

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

TITRE II
MUTATIONS DE PROPRIETE ET DE JOUISSANCE
CONSTITUTION DE DROITS RÉELS
SUR LES PARTIES PRIVATIVES

CHAPITRE PREMIER

OPPOSABILITÉ DU REGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ AUX TIERS

Article 10

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

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

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

CHAPITRE DEUXIEME

MUTATIONS DE PROPRIETE

Article 11

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

SECTION I - COMMUNICATION DU REGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ
ET DE L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

Article 12 **DOCUMENTS PUBLIES**

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

Article 13 DOCUMENTS NON ENCORE PUBLIES

Les prescriptions qui figurent à l'article précédent devront être suivies à l'égard du règlement de copropriété et de ses modificatifs qui n'auront pas encore été publiés au moment où sera dressé un acte conventionnel réalisant ou constatant le transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot ou d'une fraction de lot. En outre, le disposant devra exiger du nouveau propriétaire ou du cessionnaire qu'il adhère, aux termes de l'acte, aux obligations susceptibles de résulter des documents non encore publiés. Le tout à peine d'engager, le cas échéant, la responsabilité du disposant vis-à-vis du syndicat.

Article 14

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

SECTION II - LES MUTATIONS DE PROPRIETE ET LES CHARGES

§ 1 - OBLIGATION AUX CHARGES

Article 15

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.

Toute convention contraire aux dispositions de l'article 6-2 du décret du 17 mars 1967 n'a d'effet qu'entre les parties à la mutation à titre onéreux.

§ 2 - INFORMATION DES PARTIES

Article 16

Le syndic avant l'établissement de l'un des actes mentionnés à l'article 4 du décret du 17 mars 1967 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 comprenant trois parties:

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

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

Ces indications sont communiquées par le syndic au notaire ou au propriétaire cédant,

à charge pour eux, de les porter à la connaissance, le cas échéant, des créanciers inscrits.

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

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

§ 3 - MUTATIONS A TITRE ONEREUX

DROIT D'OPPOSITION DU SYNDICAT A LA REMISE DES FONDS

Article 17

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

Avant l'expiration d'un délai de quinze jours à compter de la réception par le syndic de l'avis de mutation d'un lot qui lui a été adressé par le notaire, le syndic peut former au domicile élu, par acte extrajudiciaire, opposition au versement des fonds dans la limite ci-après pour obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire.

Cette opposition contient élection de domicile dans le ressort du tribunal de grande instance de la situation de l'immeuble et, à peine de nullité, énonce le montant et les causes de la créance. Les effets de l'opposition sont limités au montant ainsi énoncé.

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

Il n'est tenu compte que des créances du syndicat effectivement liquides et exigibles à la date de la mutation.

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

1/ Le montant et les causes des créances du syndicat afférentes aux charges et travaux mentionnés aux articles 10 et 30 de la loi du 10 juillet 1965 de l'année courante et des

deux dernières années échues ;

2/ Le montant et les causes des créances du syndicat afférentes aux charges et travaux mentionnés aux articles 10 et 30 de la loi du 10 juillet 1965 des deux années antérieures aux deux dernières années échues ;

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

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

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

L'opposition régulière vaut au profit du syndicat mise en oeuvre du privilège mentionné à l'article 19-1 de la loi du 10 juillet 1965.

SECTION III - NOTIFICATION DES MUTATIONS ELECTION DE DOMICILE

Article 18 NOTIFICATION DES MUTATIONS

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

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

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

Article 19 ELECTION DE DOMICILE PAR LES NOUVEAUX COPROPRIETAIRES

Tout nouveau copropriétaire ou titulaire d'un droit d'usufruit ou de nue-propriété sur un lot ou une fraction de lot doit notifier au syndic son domicile réel ou élu en France métropolitaine.

A défaut, les notifications et mises en demeure prévues par la loi du 10 juillet 1965 et par l'article 64 du décret du 17 mars 1967, sont valablement faites au dernier domicile notifié au syndic ou encore dans l'immeuble.

SECTION IV - MODIFICATION DES LOTS

Article 20

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

Toutefois la nouvelle répartition des charges résultant des modifications ainsi effectuées sera, par application de l'article 2 de la loi du 10 juillet 1965, soumise à l'approbation de l'assemblée générale du syndicat statuant à la majorité de l'article 24 de la même loi.

Bien entendu, tout copropriétaire de plusieurs lots jouir de la faculté de modifier la composition de ces lots, mais sous les mêmes conditions.

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

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

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

Les numéros désignant les nouveaux lots seront pris à la suite des numéros existants.

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

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

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

CHAPITRE TROISIEME

LOCATIONS

Article 21

Le copropriétaire qui consentira une location de son lot devra donner connaissance, au locataire, des articles 8 et 9 du présent règlement et l'obliger à exécuter les prescriptions de ces articles.

Le copropriétaire intéressé devra aviser le syndic de toute location par lui consentie.

Article 22

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

Article 23

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

CHAPITRE QUATRIEME

CONSTITUTION DE DROITS REELS

Article 24 COMMUNICATION DU REGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ ET DE L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

Par application de l'article 4 du décret n°67-223 du 17 mars 1967, tout acte conventionnel réalisant ou constatant la constitution d'un droit réel, sur un lot ou une fraction de lot, doit mentionner expressément que le titulaire du droit a eu préalablement connaissance du règlement de copropriété ainsi que des actes qui l'ont modifié, si ces documents ont été publiés dans les conditions prévues par l'article 13 de la loi du 10 juillet 1965.

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

TITRE III

ADMINISTRATION DES PARTIES COMMUNES

CHAPITRE PREMIER

SYNDICAT

Article 25

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

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

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

Il peut modifier le présent règlement de copropriété, comme il sera dit au chapitre

premier du titre V.

L'assemblée générale des copropriétaires peut donner au syndicat la forme coopérative, par un vote à la majorité de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965 et le cas échéant à la majorité de l'article 25-1 de cette même loi.

Article 26

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

Article 27

Le syndicat des copropriétaires est régi par la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, le décret n° 67-223 du 17 mars 1967 et les textes subséquents.

Article 28

Le syndicat doit comprendre au moins deux copropriétaires. Si cette situation venait à cesser, le syndicat prendrait fin.

Article 29

Son siège est à PARIS 2ème, 11 rue Notre-Dame des Victoires.

CHAPITRE DEUXIEME

ASSEMBLEES GENERALES DE COPROPRIETAIRES

SECTION I - EPOQUE DES REUNIONS

Article 30

Les copropriétaires se réunissent en assemblée générale au moins une fois par an sur convocation du syndicat.

L'assemblée générale peut également être réunie à tout moment si le syndicat estime utile.

SECTION II - CONVOCATIONS

§ 1 - PERSONNES HABILITES A CONVOQUER L'ASSEMBLEE

Article 31

Le syndicat convoque l'Assemblée Générale.

Article 32

Le syndicat doit en outre convoquer l'assemblée générale chaque fois que la demande lui en est faite par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, soit par le conseil syndical, soit par un ou plusieurs copropriétaires représentant au moins un quart des voix de tous les copropriétaires.

Les requérants sont tenus d'adresser leur demande au syndic sous la forme recommandée avec demande d'avis de réception et de préciser les questions dont l'inscription à l'ordre du jour est demandée.

Si la mise en demeure ainsi effectuée au syndic reste infructueuse pendant plus de huit jours, l'assemblée générale des copropriétaires est valablement convoquée par le président du conseil syndical.

Dans les mêmes cas, s'il n'existe pas de conseil syndical ou si les membres du conseil syndical n'ont pas été désignés ou si le président du conseil syndical ne procède pas à la convocation de l'assemblée, tout copropriétaire peut alors saisir le président du tribunal de grande instance du lieu de situation de l'immeuble statuant en matière de référé en vue d'habiliter un copropriétaire ou un mandataire de justice à l'effet de convoquer l'assemblée générale dans les conditions prévues à l'article 50 du décret du 17 mars 1967, c'est-à-dire après une mise en demeure restée infructueuse pendant plus de huit jours faite au syndic, et le cas échéant, au président du conseil syndical, précédant l'assignation à peine d'irrecevabilité.

Dans ce cas, le président du tribunal de grande instance peut charger ce mandataire de présider l'assemblée.

Lorsque l'assemblée est convoquée en application des articles 8 et 50 du décret du 17 mars 1967, la convocation est notifiée au syndic.

§ 2 - CONTENU DES CONVOCATIONS - DOCUMENTS ANNEXES

Article 33

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

Article 34

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

I- Pour la validité de la décision :

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

2°) Le projet du budget présenté avec le comparatif du dernier budget prévisionnel voté, lorsque l'assemblée est appelée à voter le budget prévisionnel ;
La présentation des documents énumérés au 1° et au 2° ci-dessus est conforme aux modèles établis par le décret relatif aux comptes du syndicat des copropriétaires et de ses annexes ;

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

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

5°) Le projet de convention, ou la convention mentionné à l'article 39 outre les projets mentionnés au 4° ci-dessus ;

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

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

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

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

II- Pour l'information des copropriétaires :

- 1°) Les annexes au budget prévisionnel ;
- 2°) L'état détaillé des sommes perçues par le syndic au titre de sa rémunération ;
- 3°) L'avis rendu par le conseil syndical lorsque sa consultation est obligatoire, en application du deuxième alinéa de l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965.

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

§ 3 - DEMANDE DE MISE A L'ORDRE DU JOUR

Article 35

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.

§ 4 - DELAI DE CONVOCATION - FORMES

Article 36

Les convocations seront adressées aux copropriétaires par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, à leur domicile réel ou à un domicile élu par eux, au moins quinze jours avant la date de la réunion, sauf urgence.

Elles pourront également être remises aux copropriétaires contre récépissé ou émargement d'un état.

Cette remise devrait être effectuée en temps utile ; elle dispensera de l'envoi d'une lettre recommandée aux copropriétaires ayant émargé au moins quinze jours avant la réunion.

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

Le délai de convocation pourra toutefois être réduit à huit jours et les notifications prévues à l'article 11 du décret du 17 mars 1967 n'ont pas à être renouvelées si l'ordre du jour de cette nouvelle assemblée ne porte que sur des questions inscrites à l'ordre

du jour de la précédente assemblée.

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

§ 5 - PERSONNES A CONVOQUER

Article 37

Tous les copropriétaires doivent être convoqués à l'Assemblée Générale.

Les mutations ne sont opposables au syndicat qu'à compter du moment où elles ont été notifiées au syndic. La convocation régulièrement adressée à l'ancien copropriétaire, antérieurement à la notification de la mutation survenue, n'a pas à être recommencée : elle vaut à l'égard du nouveau copropriétaire.

Lorsqu'une société immobilière d'attribution est propriétaire de plusieurs lots dont elle attribue la jouissance à ses associés, chacun des associés doit recevoir notification des convocations ainsi que leurs annexes, et il participe aux assemblées générales du syndicat dans les mêmes conditions que les copropriétaires.

Le représentant légal de la société est tenu de communiquer au syndic ainsi qu'à toute personne habilitée à convoquer l'assemblée générale, et à la demande de ces derniers, les noms et domiciles, réels ou élus, de chacun des associés.

Il doit dans les plus brefs délais, informer le syndic de toute modification des renseignements ainsi communiqués.

La convocation de l'assemblée générale des copropriétaires est également notifiée au représentant légal de la société, lequel peut assister s'il le souhaite à la réunion, avec voix consultative.

Dans l'hypothèse d'une indivision, un mandataire commun doit être choisi pour représenter l'ensemble des indivisaires, qui à défaut d'accord entre ces derniers, sera désigné par le président du tribunal de grande instance à la requête de l'un d'entre eux ou du syndic.

Il sera procédé de la même manière dans l'hypothèse d'un démembrement de propriété ou d'un lot grevé d'un droit d'usage et d'habitation.

À défaut d'accord, le syndic pourra faire désigner un mandataire judiciaire chargé de représenter le nu-propriétaire et usufruitier.

§ 6 - FIXATION DES LIEU, DATE ET HEURE DE LA REUNION

Article 38

La personne qui convoque l'assemblée fixe le lieu, la date et l'heure de la réunion. L'assemblée générale est réunie en un lieu de la commune la situation de l'immeuble ou dans une commune limitrophe.

§ 7 - ASSEMBLEE GENERALE TENUE SUR DEUXIEME CONVOCATION

Article 39

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

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

Lorsque le projet n'a pas recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, une nouvelle assemblée générale, si elle est convoquée dans le délai maximal de trois mois, peut statuer à la majorité de l'article 24.

Dans ce cas :

1°) Le délai de convocation peut être réduit à huit jours et les notifications prévues à l'article 11 du décret du 17 mars 1967 n'ont pas à être renouvelées si l'ordre du jour de cette nouvelle assemblée ne porte que sur des questions inscrites à l'ordre du jour de la précédente assemblée.

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

SECTION III - TENUE DES ASSEMBLEES GENERALES

Article 40

L'assemblée générale se réunit au lieu fixé par la convocation.

Article 41

Au début de chaque réunion, l'assemblée générale désigne sous réserve des dispositions de l'article 50, alinéa 1 du décret du 17 mars 1967 son président, et s'il y a lieu, un ou plusieurs scrutateurs.

Est élu celui des copropriétaires présents qui a recueilli le plus grand nombre de suffrages.

L'élection du président et des scrutateurs est acquise par un vote distinct pour chacun d'entre eux à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés.

Le syndic, son conjoint et ses préposés ne peuvent pas présider l'assemblée.

Le président prend toutes les mesures nécessaires au déroulement régulier de la réunion.

Le syndic ou son représentant assure le secrétariat de la séance, sauf décision contraire de l'assemblée générale.

Article 42

Il est tenu une feuille de présence pouvant comporter plusieurs feuillets qui indique les nom et domicile de chaque copropriétaire ou associé et, le cas échéant, de son mandataire, ainsi que le nombre de voix dont il dispose, compte tenu, s'il y a lieu, des dispositions de l'article 22 (alinéa 2 et alinéa 3), et de l'article 24 (alinéa 2) de la loi du 10 juillet 1965.

Cette feuille de présence est émargée par chaque copropriétaire ou associé présent ou par son mandataire.

Elle est certifiée exacte par le président de l'assemblée.

La feuille de présence constitue une annexe du procès-verbal avec lequel elle est conservée.

Elle peut être tenue sous forme électronique dans les conditions définies par les articles 1316-1 et suivants du code civil.

Article 43

Les copropriétaires peuvent se faire représenter par un mandataire de leur choix, habilité par une simple lettre. Toutefois, le syndic, son conjoint et ses préposés ne peuvent recevoir mandat pour représenter un copropriétaire.

Aucun mandataire ne peut recevoir plus de trois délégations de vote, à moins que le total des voix dont il dispose lui-même et de celles de ses mandants n'excède pas 5 % des voix du syndicat.

Les représentants légaux des mineurs, interdits ou autres incapables, participent aux assemblées en leur lieu et place.

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

Article 44

La convocation contient l'ordre du jour qui précise chacune des questions soumises à la délibération de l'assemblée.

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

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

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

1/ 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, notamment les factures, les contrats de fourniture et d'exploitation en cours et leurs avenants ainsi que la quantité consommée et le prix unitaire ou forfaitaire de chacune des catégories de charges, sont tenues à la disposition de tous les copropriétaires par le syndic au moins un jour ouvré, selon des modalités définies par l'assemblée générale.

2/ L'assemblée peut décider que la consultation aura lieu un jour où le syndic reçoit le conseil syndical pour examiner les pièces mentionnées ci-dessus, tout copropriétaire pouvant alors se joindre au conseil syndical ; toutefois, tout copropriétaire ayant manifesté son opposition à cette procédure lors de l'assemblée générale pourra consulter individuellement les pièces le même jour.

Article 45

Il est établi un procès-verbal des décisions de chaque assemblée qui est signé, à la fin de la séance, par le président, par le secrétaire et par le ou les scrutateurs.

Lorsque le registre est tenu sous forme électronique, ces signatures sont établies conformément au deuxième alinéa de l'article 1316-4 du code civil.

Le procès-verbal comporte, sous l'intitulé de chaque question inscrite à l'ordre du jour, le résultat du vote.

Il précise les noms des copropriétaires ou associés qui se sont opposés à la décision et leur nombre de voix, ainsi que les noms des copropriétaires ou associés qui se sont abstenus et leur nombre de voix.

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

Les procès-verbaux des séances sont inscrits, à la suite les uns des autres, sur un registre spécialement ouvert à cet effet.

Ce registre peut être tenu sous forme électronique dans les conditions définies par les articles 1316-1 et suivants du code civil.

SECTION IV - VOIX - MAJORITE

Article 46

Dans les assemblées générales, chacun des copropriétaires dispose d'un nombre de voix correspondant à sa quote-part dans la propriété du sol.

Article 47

Toutefois, lorsqu'un copropriétaire possède plus de la moitié des quotes-parts de parties communes appartenant à tous, les copropriétaires, le nombre de voix dont il dispose est réduit à la somme des voix des autres copropriétaires.

Article 48

Lorsque les frais, qui seraient entraînés par l'exécution de la décision mise aux voix, en vertu du présent règlement, incombent à tous les copropriétaires, mais dans une proportion autre que celle résultant de leurs droits dans les parties communes, les copropriétaires disposent d'un nombre de voix proportionnel à leur participation aux frais.

Article 49

Lorsqu'aux termes du présent règlement les frais qui seraient entraînés par l'exécution de la décision mise aux voix n'incombent qu'à certains seulement des copropriétaires, seuls ces copropriétaires prennent part au vote, et ce, avec un nombre de voix proportionnel à leur participation aux frais.

Article 50

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

Les travaux d'accessibilité aux personnes handicapées ou à mobilité réduite, sous réserve qu'ils n'affectent pas la structure de l'immeuble ou ses éléments d'équipement essentiels, sont approuvés dans les conditions de majorité prévues au premier alinéa.

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

Article 51

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

- a) Toute délégation de pouvoir de prendre l'une des décisions visées à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965 ;
- b) L'autorisation donnée à certains copropriétaires d'effectuer à leurs frais des travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble, et conformes à la destination de celui-ci ;
- c) La désignation ou la révocation du ou des syndics et des membres du conseil syndical ;
- d) Les conditions auxquelles sont réalisés les actes de disposition sur les parties communes ou sur des droits accessoires à ces parties communes, lorsque ces actes résultent d'obligations légales ou réglementaires telles que celles relatives à l'établissement de cours communes, d'autres servitudes ou à la cession de droits de mitoyenneté ;
- e) Les modalités de réalisation et d'exécution des travaux rendus obligatoires en vertu de dispositions législatives ou réglementaires ;
- f) La modification de la répartition des charges visées à l'alinéa 1^{er} de l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965 rendue nécessaire par un changement de l'usage d'une ou plusieurs parties privatives ;
- g) A moins qu'ils ne relèvent de la majorité prévue par l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965, les travaux d'économie d'énergie 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 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 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 d'un réseau de distribution d'électricité public destiné à alimenter en courant électrique les emplacements de stationnement des véhicules, notamment pour permettre la charge des accumulateurs de véhicules électriques ;
- m) L'installation de compteurs d'eau froide divisionnaires.

Décisions prises à la majorité de l'article 25-1 de la loi du 10 juillet 1965

Lorsque l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité prévue à l'article précédent mais que le projet a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, la même assemblée peut décider à la majorité prévue à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965, en procédant immédiatement à un second vote.

Lorsque le projet n'a pas recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, une nouvelle assemblée générale, si elle est convoquée dans le délai maximal de trois mois, peut statuer à la majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

Article 52

Sont prises à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix, les décisions concernant :

- a) les actes d'acquisition immobilière et les actes de disposition autres que ceux visés à l'article 25 d ;
- b) la modification ou éventuellement l'établissement du règlement de copropriété dans la mesure où il concerne la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes ;
- c) les travaux comportant transformation, addition ou amélioration, à l'exception de ceux visés aux e, g, h, i, j et m de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

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

Elle ne peut, sauf à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires, décider l'aliénation des parties communes dont la conservation est nécessaire au respect de la destination de l'immeuble.

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

Décisions prises à la majorité de l'article 26-1 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 travaux à effectuer sur les parties communes en vue d'améliorer la sécurité des personnes et des biens au moyen de dispositifs de fermeture permettant d'organiser l'accès de l'immeuble.

Décisions prises à la majorité de l'article 26-2 de la loi du 10 juillet 1965

Lorsque l'assemblée générale a décidé d'installer un dispositif de fermeture prévu à l'article 26-1 de la loi du 10 juillet 1965, elle détermine également, aux mêmes conditions de majorité, les périodes de fermeture totale de l'immeuble compatibles avec l'exercice d'une activité autorisée par le règlement de copropriété. La fermeture de l'immeuble en dehors de ces périodes ne peut être décidée qu'à l'unanimité, sauf si le dispositif de fermeture permet une ouverture à distance.

Décisions prises à la majorité de l'article 26-3 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 décide, à la double majorité qualifiée prévue au premier alinéa dudit article, les aliénations de parties communes et les travaux à effectuer sur celles-ci pour l'application de l'article 25 de la loi n° 96-987 du 14 novembre 1996 relative à la mise en œuvre du pacte de relance pour la ville.

Article 53

Les décisions des assemblées générales de copropriétaires régulièrement prises seront notifiées aux copropriétaires opposants ou défaillants au moyen d'une copie du procès-verbal de l'assemblée certifiée par le syndic et qui leur sera adressé sous pli recommandé avec accusé de réception dans un délai de deux mois à compter de la tenue de l'assemblée générale.

Le délai que font courir ces notifications a pour point de départ le lendemain du jour de la première présentation de la lettre recommandée au domicile du destinataire.

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

Dans le cas prévu à l'article 23, alinéa 1^{er} de la loi du 10 juillet 1965, cette notification est adressée au représentant légal de la société lorsqu'un ou plusieurs associés se sont opposés ou ont été défaillants.

En outre, un extrait du procès-verbal de l'assemblée est notifié au représentant légal de ladite société propriétaire de lots s'il n'a pas assisté à la réunion.

CHAPITRE TROISIEME

CONSEIL SYNDICAL

SECTION I - COMPOSITION

Article 54

En vue d'assister le syndic et de contrôler sa gestion, il est créé un conseil syndical.

Article 55

Le conseil syndical est composé de sept membres.

Article 56

Les membres du conseil syndical sont choisis parmi les copropriétaires, leur conjoint ou leurs représentants légaux.

Si une société est propriétaire de plusieurs lots dont elle attribue la jouissance à ses associés, ceux-ci, leur conjoint et leurs représentants légaux peuvent être membres du conseil syndical.

Le syndic, son conjoint et ses préposés, même s'ils sont copropriétaires ou associés, ne peuvent être membres du conseil syndical.

Article 57

Les membres du conseil syndical sont désignés par l'assemblée générale à la majorité de l'article 25 c de la loi du 10 juillet 1965.

Ils peuvent être révoqués à tout moment par l'assemblée générale statuant à la même majorité.

Article 58

Les membres du conseil syndical sont nommés pour trois ans. Ils sont rééligibles.

Article 59

L'assemblée générale peut pourvoir chaque membre titulaire d'un ou plusieurs suppléants.

Ces membres suppléants sont soumis aux mêmes conditions d'éligibilité et sont désignés dans les mêmes conditions que les membres titulaires.

Article 60

Si l'assemblée générale use de la faculté qui lui est offerte par le précédent article, en cas de cessation définitive des fonctions d'un membre titulaire, son suppléant siège au conseil syndical jusqu'à l'expiration du mandat du membre titulaire qu'il remplace.

Si un membre titulaire a été pourvu de plusieurs suppléants, ceux-ci siègent au conseil syndical, le cas échéant, dans l'ordre de leur élection.

Article 61

En cas de cessation définitive des fonctions, soit d'un membre titulaire non pourvu d'un suppléant soit de son suppléant, soit du dernier de ses suppléants, son remplaçant est désigné par l'assemblée générale.

A défaut, il est désigné par le Président du Tribunal de Grande Instance dans les conditions et avec les effets prévus par l'article 48 du décret du 17 mars 1967.

Article 62

Le conseil syndical n'est plus régulièrement constitué si plus du quart des sièges devient vacant pour quelque cause que ce soit.

SECTION II - ORGANISATION

Article 63

Le conseil syndical élit son président parmi ses membres et à la majorité de ses membres.

Les fonctions de président ou de membre du conseil syndical ne sont pas rémunérées mais toutefois le président et les membres du conseil syndical peuvent être défrayés de leurs débours dûment justifiés.

Le conseil syndicat peut, pour l'exécution de sa mission, prendre conseil auprès de toute personne de son choix.

Il peut aussi, sur une question particulière, demander un avis technique à tout professionnel de la spécialité.

Les dépenses nécessitées par l'exécution de la mission du conseil syndical constituent des dépenses courantes d'administration. Elles sont supportées par le syndicat et réglées par le syndic.

A défaut de fixation dans le présent règlement des règles relatives à l'organisation et au fonctionnement du conseil syndical, celles-ci seront fixées par l'assemblée générale statuant à la majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

L'assemblée générale peut modifier ces règles d'organisation et de fonctionnement à la même majorité.

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

SECTION III - ATTRIBUTIONS

Article 64

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

Les tiers ne peuvent jamais exiger qu'une question soit soumise au conseil syndical ni qu'il leur soit justifié de son avis.

L'institution du conseil syndical ne comporte aucune restriction des pouvoirs du syndic vis-à-vis des tiers. Les avis donnés par le conseil syndical à l'assemblée générale ou au syndic ne lient pas ces derniers.

Article 65

Le conseil syndical contrôle la gestion du syndic notamment la comptabilité de ce dernier. La répartition des dépenses, les conditions dans lesquelles sont passés et exécutés les marchés et tous autres contrats.

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. Ils peuvent se faire assister, pour l'exercice de ces investigations, par tout technicien désigné par le conseil syndical.

Article 66

Le conseil syndical peut recevoir d'autres missions ou délégations de l'assemblée générale portant sur un acte ou une décision expressément déterminés et visés à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

Cette délégation peut autoriser son bénéficiaire à décider de dépenses dont elle détermine l'objet et fixe le montant maximum.

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

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

Article 67

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

SECTION IV - DELIBERATIONS

Article 68

Les délibérations du conseil syndical sont constatées par des procès-verbaux.

Article 69

Lorsque les membres du conseil, présents à une réunion, ne sont pas unanimes, le procès-verbal mentionne les différentes thèses qui ont été présentées et les motifs allégués, à l'appui de chacune d'elles. Il indique, pour chacune de ces thèses, le nombre de membres du conseil qui se sont prononcés en sa faveur. Le cas échéant, le procès-verbal indique, en outre, le nombre de membres du conseil qui se sont abstenus.

Lorsqu'il s'agit de se prononcer sur la régularité de la gestion du syndic, le conseil syndical arrête son avis à la majorité des membres présents à la délibération. En cas de partage des voix celle du président est prépondérante.

Article 70

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

Article 71

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

CHAPITRE QUATRIEME

SYNDIC

SECTION I - NOMINATION - REVOCATION - REMUNERATION

Article 72

Les fonctions de syndic peuvent être assumées par toute personne physique ou morale.

Article 73

Le syndic est nommé par l'assemblée générale statuant à la majorité de l'article 25 c de la loi du 10 juillet 1965.

Si l'assemblée générale, dûment convoquée à cet effet, ne nomme pas de syndic, le syndic est désigné par le Président du Tribunal de Grande Instance, dans les conditions et avec les effets prévus par l'article 46 du décret du 17 mars 1967.

Dans tous les cas autres que celui envisagé à l'alinéa précédent, où le syndicat est dépourvu de syndic, le Président du Tribunal de Grande Instance désigne, dans les conditions prévues par l'article 47 du décret précité, un administrateur provisoire, chargé notamment de convoquer l'assemblée générale en vue de la nomination du syndic.

Article 74

L'assemblée générale fixe la durée des fonctions du syndic.

Cette durée est fixée par le Président du Tribunal de Grande Instance dans le cas visé au deuxième alinéa de l'article précédent.

Elle ne peut excéder trois ans.

Toutefois, pendant le délai prévu aux articles 1792 et 2270 du code civil, elle ne peut dépasser une année lorsque le syndic, son conjoint, leurs commettants ou employeurs, leurs préposés, leurs parents ou alliés jusqu'au 3^{ème} degré inclus ont, directement ou indirectement, à quelque titre que ce soit, ou par personne interposée, participé à la construction de l'immeuble.

Pendant le temps où la présente disposition recevra son application, le syndic, s'il est nommé pour plus d'une année devra, avant d'entrer en fonction, déclarer qu'il ne se trouve pas dans l'une des situations ci-dessus visées. S'il venait à se révéler que, contrairement à ses déclarations, le syndic se trouve dans l'une des situations en cause, la durée de ses fonctions se trouverait réduite à un an. Si plus d'une année s'est alors écoulée depuis la nomination du syndic, l'assemblée générale pourra mettre fin à ses fonctions immédiatement et sans indemnité. Elle pourra aussi, si elle en décide, reconduire les fonctions du syndic, mais pour une durée qui ne pourra excéder une année. En aucun cas, la validité des actes accomplis par le syndic au nom du syndicat, pendant la période excédant celle à laquelle il aurait dû être nommé, ne pourra être remise en cause. Le syndicat pourra prétendre à indemnité, dans les conditions du Droit Commun, si les actes en question lui ont porté préjudice.

Les fonctions du syndic sont renouvelables pour les durées prévues aux deux alinéas précédents.

Article 75

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

Article 76

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

Article 77

En cas d'empêchement du syndic, pour quelque cause que ce soit, ou en cas de carence de sa part à exercer les droits et actions du syndicat, un administrateur provisoire de la copropriété pourrait être nommé dans les conditions et avec les effets prévus par l'article 49 du décret du 17 mars 1967.

Article 78

Le contrat de mandat du syndic fixe sa durée, sa date de prise d'effet ainsi que les éléments de détermination de la rémunération du syndic.

Il détermine les conditions d'exécution de la mission de ce dernier en conformité avec les dispositions des articles 14 et 18 de la loi du 10 juillet 1965.

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

SECTION II - ATTRIBUTIONSArticle 79

Le syndic est chargé :

- D'assurer l'exécution des dispositions du règlement de copropriété et des délibérations de l'assemblée générale.
- D'administrer l'immeuble, de pourvoir à sa conservation, à sa garde et à son entretien et, en cas d'urgence, de faire procéder, de sa propre initiative, à l'exécution de tous travaux nécessaires à la sauvegarde dudit immeuble.
- De représenter le syndicat dans tous les actes civils et en Justice.

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

Article 80 TRAVAUX URGENTS

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

Par dérogation aux dispositions de l'article 90 ci-après, il peut dans ce cas, en vue de l'ouverture du chantier et de son premier approvisionnement, demander, sans délibération préalable, de l'assemblée générale, mais après avoir pris l'avis du conseil syndical, le versement d'une provision qui ne peut excéder le tiers du montant du devis estimatif des travaux.

Conformément aux dispositions relatives à la législation sur l'amiante, le syndic représentant le syndicat des copropriétaires est tenu de faire respecter les obligations suivantes :

II/ Repérage des matériaux

Doivent nécessairement faire l'objet d'un repérage, confié à un contrôleur technique, ou à un technicien de la construction ayant contracté une assurance professionnelle, les matériaux suivants :

- 1/ Flocage ;
- 2/ Calorifugeage et faux plafonds (décret n° 96-97 du 7 février 1996) ;
- 3/ Nouveaux matériaux dont la liste est définie dans le cadre de l'annexe du décret du 13 septembre 2001 (murs, cloisons, plafonds, gaines, dalles de sol, canalisations, claquets, portes coupe-feu...).

III/ Le dossier technique

Le dossier technique doit comporter :

- 1/ La localisation précise des matériaux et produits contenant de l'amiante ainsi que le cas échéant, leur signalisation, l'enregistrement de l'état de conservation de ces matériaux et produits ;
- 2/ L'enregistrement des travaux de retrait ou de confinement de ces matériaux et produits et des mesures conservatoires mises en œuvre ;
- 3/ Les consignes générales de sécurité à l'égard de ces matériaux et produits notamment les procédures d'intervention y compris les procédures de gestion et d'élimination des déchets.

Le repérage étendu aux nouveaux matériaux et le dossier technique doivent être réalisés au 31 décembre 2005.

Par ailleurs, les dispositions de la loi du 8 juin 1999 et du décret du 3 juillet 2000 concernant la lutte contre les termites devront être mises en œuvre dès qu'un arrêté local d'application interviendra.

Enfin, en cas de catastrophe technologique, le syndic d'un immeuble géré en copropriété dont les parties communes sont endommagées convoque sous quinze jours l'assemblée générale des copropriétaires.

Cette réunion se tient dans les deux mois suivant la catastrophe.

Les décisions visant à autoriser le syndic à engager des travaux de remise en état rendus nécessaires par l'urgence sont prises à la majorité des copropriétaires présents ou représentés.

Article 81 PERSONNEL

Le syndic engage et congédie le personnel employé par le syndicat, fixe les conditions de son travail suivant les usages locaux et les textes en vigueur.

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

Article 82 LISTE DES COPROPRIETAIRES

Le syndic établit et tient à jour une liste de tous les copropriétaires, avec l'indication des lots qui leur appartiennent, ainsi que de tous les titulaires des droits visés à l'article

18 du présent règlement ; il mentionne leur état civil ainsi que leur domicile, réel ou élu.

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

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

Article 83 ARCHIVES

Le syndic détient les archives du syndicat, notamment une expédition ou une copie des actes énumérés aux articles 1 à 3 du décret du 17 mars 1967 (notamment le règlement de copropriété, l'état descriptif de division, l'état de répartition des charges, les conventions relatives aux droits accessoires aux parties communes), ainsi que toutes conventions pièces, correspondances, plans, registres, documents et décisions de justice relatifs à l'immeuble et au syndicat.

Il détient en particulier, les registres contenant les procès verbaux des assemblées générales et les pièces annexes, ainsi que les documents comptables du syndicat, le carnet d'entretien de l'immeuble et, les cas échéant, le diagnostic technique.

Il délivre des copies ou extraits qu'il certifie conformes, des procès-verbaux des assemblées générales et des annexes.

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

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

Article 84 COMPTABILITÉ

Le syndic tient une comptabilité pour le syndicat, faisant apparaître la position comptable de chaque copropriétaire à l'égard du syndicat.

Il tient les comptes et les différents registres du syndicat et présentera annuellement à l'assemblée générale un état des comptes du syndicat et leurs annexes ainsi que la situation de trésorerie et un rapport sur la gestion et l'administration de l'immeuble.

Il prépare deux budgets prévisionnels annuels, l'un pour l'exercice suivant immédiatement celui dont les comptes sont présentés à l'approbation de l'assemblée générale (dit N + 1), le second visant l'exercice consécutif (dit N + 2), qu'il soumettra au vote de l'assemblée, à la majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

Pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble, le syndicat des copropriétaires vote chaque année, un budget prévisionnel pour chacune des deux années à venir.

Chacun des budgets prévisionnels couvre un exercice comptable de douze mois.

Il est voté avant le début de l'exercice qu'il concerne.

Toutefois, lorsque l'assemblée générale des copropriétaires appelée à voter le budget prévisionnel est réunie dans un délai de six mois à compter du dernier jour de l'exercice comptable précédent et si le budget prévisionnel ne peut être voté qu'au cours de l'exercice comptable qu'il concerne, le syndic, préalablement autorisé par l'assemblée générale des copropriétaires, peut appeler successivement deux provisions

trimestrielles, chacune égale au quart du budget prévisionnel précédemment voté.

La procédure prévue à l'article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965 ne s'applique pas à cette situation.

Les travaux de maintenance sont les travaux d'entretien courant, exécutés en vue de maintenir l'état de l'immeuble ou de prévenir la défaillance d'un élément d'équipement commun; ils comprennent les menues réparations.

Sont assimilés à des travaux de maintenance les travaux de remplacement d'éléments d'équipement communs tels que ceux de la chaudière ou de l'ascenseur, lorsque le prix de ce remplacement est compris forfaitairement dans le contrat de maintenance ou d'entretien y afférent.

Sont aussi assimilées à des travaux de maintenance les vérifications périodiques imposées par les réglementations en vigueur sur les éléments d'équipement communs.

Ne sont pas comprises dans le budget prévisionnel les dépenses pour travaux dont la liste sera fixée par décret en Conseil d'Etat.

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

- 1°) Aux travaux de conservation ou d'entretien de l'immeuble, autres que ceux de maintenance ;
- 2°) Aux travaux portant sur les éléments d'équipement communs, autres que ceux de maintenance ;
- 3°) Aux travaux d'amélioration , tels que la transformation d'un ou de plusieurs éléments d'équipement existants, l'adjonction d'éléments nouveaux, l'aménagement de locaux affectés à l'usage commun ou la création de tels locaux, l'affouillement du sol et la surélévation de bâtiments ;
- 4°) Aux études techniques, telles que les diagnostics et consultations ;
- 5°) Et d'une manière générale, aux travaux qui ne concourent pas à la maintenance et à l'administration des parties communes ou à la maintenance et au fonctionnement des équipements communs de l'immeuble.

Les comptes du syndicat comprenant le budget prévisionnel, les charges et produits de l'exercice, la situation de trésorerie, ainsi que les annexes au budget prévisionnel sont établis conformément à des règles comptables spécifiques fixées par décret.

Les comptes sont présentés avec comparatif de l'exercice précédent approuvé.

Les charges et les produits du syndicat, prévus au plan comptable, sont enregistrés dès leur engagement juridique par le syndic indépendamment de leur règlement.

L'engagement est soldé par le règlement, en conformité avec l'article 14- 3 nouveau de la loi du 10 juillet 1965.

Les charges sont les dépenses incombant définitivement aux copropriétaires, chacun pour sa quote-part.

L'approbation des comptes du syndicat par l'assemblée générale ne constitue pas une approbation du compte individuel de chacun des copropriétaires.

Au sens et pour l'application des règles comptables du syndicat :

- sont nommées provisions sur charges les sommes versées ou à verser en attente du solde définitif qui résultera de l'approbation des comptes du syndicat.
 - sont nommés avances les fonds destinés par le règlement de copropriété ou une décision de l'assemblée générale, à constituer des réserves, ou qui représentent un emprunt du syndicat auprès des copropriétaires ou de certains d'entre eux.
- Les avances sont remboursables.

Article 85 PROVISIONS

Le syndic peut exiger le versement des provisions prévues à l'article 102 ci-après, dans les conditions arrêtées audit article.

Article 86 DEPOT DES FONDS

Le syndic est chargé d'ouvrir un compte bancaire ou postal séparé au nom du syndicat sur lequel sont versées sans délai toutes les sommes ou valeurs reçues au nom et pour le compte du syndicat.

Dans le cas où le syndic désigné serait un syndic non professionnel, il devra obligatoirement ouvrir un compte séparé de son compte personnel au nom du syndicat.

En revanche, lorsque l'immeuble est administré par un syndic soumis aux dispositions de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce ou par un syndic dont l'activité est soumise à une réglementation professionnelle organisant le maniement des fonds du syndicat, l'assemblée générale peut décider de renoncer à l'ouverture de ce compte séparé et ce en délibérant à la majorité de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965, ou le cas échéant à celle de l'article 25-1 de cette même loi.

La décision, prise en application du septième alinéa de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965 par laquelle l'assemblée générale dispense le syndic de l'obligation d'ouvrir un compte bancaire ou postal séparé au nom du syndicat fixe la durée pour laquelle la dispense est donnée.

Cette dispense est renouvelable. Elle prend fin de plein droit en cas de désignation d'un autre syndic.

La méconnaissance par le syndic de l'obligation d'ouvrir un compte bancaire ou postal séparé et ce dans les trois mois de sa désignation, entraîne la nullité de plein droit de son mandat.

Toutefois les actes passés avec des tiers de bonne foi demeurent valables.

Article 87 CONVENTIONS SOUMISES A AUTORISATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE

Toute convention entre le syndicat et le syndic, ses préposés, parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclus, la personne liée à lui par un pacte civil de solidarité, ou ceux de son conjoint au même degré, doit être spécialement autorisée par une décision de l'assemblée générale prise à la majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

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

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

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

Article 88 ACTIONS EN JUSTICE

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

Toutefois, le syndic ne pourra engager une action en justice sans y avoir été autorisé par une décision de l'assemblée générale à la majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965, sauf lorsqu'il s'agit d'une action en recouvrement de créance, de la mise en oeuvre des voies d'exécution forcée à l'exception de la saisie en vue de la vente d'un lot, de mesures conservatoires et des demandes qui relèvent des pouvoirs du juge des référés, ainsi que lorsqu'il s'agit de défendre aux actions intentées contre le syndicat.

Dans tous les cas, le syndic rend compte à la prochaine assemblée générale des actions introduites.

Par dérogation aux dispositions du deuxième alinéa de l'article 10, les frais nécessaires exposés par le syndicat, à compter de la mise en demeure pour le recouvrement d'une créance justifiée à l'encontre d'un copropriétaire sont imputables à ce seul copropriétaire.

Le copropriétaire qui, à l'issue d'une instance judiciaire l'opposant au syndicat, voit sa prétention déclarée fondée par le juge, est dispensé de toute participation à la dépense commune des frais de procédure, dont la charge est répartie entre les copropriétaires.

Le juge peut toutefois en décider autrement en considération de l'équité ou de la situation économique des parties au litige.

A l'occasion de tout litige dont est saisie une juridiction et qui concerne le fonctionnement du syndicat ou dans lequel ce dernier est partie, le syndic avise chaque copropriétaire de l'existence et de l'objet de l'instance.

Tous les litiges nés de l'application de la loi du 10 juillet 1965 et de son décret d'application sont de la compétence de la juridiction du lieu de la situation de l'immeuble.

SECTION III - EXERCICE PAR LE SYNDIC DE SES ATTRIBUTIONS

Article 89

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, il est habilité, à l'occasion de l'exécution de sa mission, à se faire représenter par l'un de ses préposés (article 30 du décret du 17 mars 1967).

D'autre part, le syndic peut, par délégation de l'assemblée générale, statuant à la majorité de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965 ou le cas échéant à la majorité de l'article 25-1, recevoir les pouvoirs nécessaires à la réalisation d'une opération déterminée (acte ou décision), visée à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

Cette délégation peut autoriser son bénéficiaire à décider des dépenses dont elle détermine l'objet et fixe le montant maximum.

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

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

CHAPITRE CINQUIEME

PAIEMENT DES CHARGES - PROVISIONS RECouvreMENT DES CREANCES DU SYNDICAT

Article 90 PROVISIONS

Le syndic aux termes de l'article 35 du décret du 17 mars 1967, peut exiger le versement :

- 1°) De l'avance constituant la réserve prévue au règlement de copropriété, laquelle ne peut excéder 1/6 du montant du budget prévisionnel ;
- 2°) Des provisions du budget prévisionnel prévues aux alinéas 2 et 3 de l'article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965 ;
- 3°) Des provisions pour les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel prévues à l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965 et énoncées à l'article 44 du présent décret ;
- 4°) Des avances correspondant à l'échéancier prévu dans le plan pluriannuel de travail adopté par l'assemblée générale ;
- 5°) Des avances constituées par les provisions spéciales prévues au sixième alinéa de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965.

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

Le syndic procédera à tous encaissements, et il effectuera tous règlements afférents à la copropriété avec les provisions qu'il recevra des copropriétaires.

Pour l'exécution du budget prévisionnel, le syndic adresse à chaque copropriétaire, par lettre simple, préalablement à la date d'exigibilité déterminée par la loi, un avis indiquant le montant de la provision exigible.

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

- Avances et provisions de l'article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965

Il pourra exiger le paiement de toutes avances et provisions, notamment les provisions égales au quart du budget voté, à moins que l'assemblée ne fixe des modalités différentes.

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

A défaut de versement à sa date d'exigibilité d'une provision, les autres provisions prévues et non encore échues deviennent immédiatement exigibles après mise en demeure par lettre recommandée avec demande d'avis de réception restée infructueuse pendant plus de trente jours à compter du lendemain du jour de la première présentation de la lettre recommandée au domicile de son destinataire.

Article 91 INTERETS DE RETARD

Les sommes dues au syndicat porteront intérêt à son profit. Cet intérêt, fixé au taux légal en matière civile, est dû à compter de la mise en demeure adressée par le syndic au copropriétaire défaillant.

Article 92 RECouvreMENT DES FONDS

Les dispositions de la loi du 9 juillet 1991 portant réforme des procédures civiles d'exécution sont applicables au recouvrement des créances.

Article 93 SURETES

Les créances de toute nature du syndicat à l'encontre de chaque copropriétaire seront, qu'il s'agisse de provision ou de paiement définitif, garanties par les sûretés prévues par l'article 19 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1955.

L'obligation de participer aux charges et aux travaux mentionnés aux articles 10 et 30 est garantie par le privilège immobilier spécial prévu par l'article 2103 du Code Civil.

L'année, au sens de l'article 2103-1° bis du Code Civil, s'entend de l'année civile comptée du 1er janvier au 31 décembre.

Article 94 INDIVISIBILITÉ - SOLIDARITE

Les obligations de chaque copropriétaire sont indivisibles, à l'égard du syndicat, lequel, en conséquence pourra exiger leur entière exécution de n'importe lequel des héritiers ou ayants droit d'un copropriétaire.

Dans le cas où un ou plusieurs lots viendraient à appartenir indivisément à plusieurs copropriétaires, ceux-ci seront tenus solidairement des charges vis-à-vis du syndicat, lequel pourra en conséquence exiger l'entier paiement de n'importe lequel des copropriétaires indivis.

De même, les nu-proprétaires, les usufruitiers et les titulaires d'un droit d'usage ou d'habitation seront tenus solidairement vis-à-vis du syndicat, qui pourra exiger de n'importe lequel d'entre eux, l'entier paiement de ce qui lui sera dû au titre du ou des lots dont la propriété sera démembrée.

CHAPITRE SIXIEME

ASSURANCES

Article 95

Les copropriétaires sont responsables proportionnellement à leurs quotes-parts de parties communes dans la copropriété de tous les dommages quels qu'ils soient survenus du fait de l'immeuble, de ses installations, de ses dépendances, le tout constituant les parties communes de l'immeuble ou du fait des préposés de la copropriété, à l'égard de tout occupant de l'immeuble qu'il soit ou non copropriétaire, des voisins et des tiers.

Tant en ce qui concerne les risques civils que la responsabilité en cas d'incendie, les copropriétaires seront réputés être des tiers les uns par rapport aux autres.

Si le dommage quel que soit sa nature est imputable au fait ou à la faute d'un copropriétaire, des personnes dont il est responsable, des choses dont il a la garde, la responsabilité personnelle de ce dernier sera engagée.

A défaut de garantie par l'assureur de l'immeuble des parties privatives, des objets qui s'y trouvent et plus généralement de la responsabilité civile ou pénale des copropriétaires, des personnes dont ils sont responsables des objets dont ils ont la garde ainsi que du fait de leurs locataires, tout copropriétaire est tenu de souscrire une assurance personnelle garantissant sa responsabilité en qualité de copropriétaire.

CHAPITRE SEPTIEME

DISPOSITIONS COMMUNES

Article 100

Les notifications et mises en demeure prévues par le présent règlement de copropriété, tant au présent titre qu'au titre V sont valablement faites par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Toutefois, les notifications des convocations peuvent valablement résulter d'une remise contre récépissé ou émargement.

Il en est de même pour l'avis, donné par le syndic aux copropriétaires, de l'existence d'une instance, comme il a été prévu à l'article 99 du présent règlement de copropriété.

TITRE IV

ÉTAT DE RÉPARTITION DES CHARGES

CHAPITRE PREMIER

CHARGES GENERALES

Article 101

Sont communes à tous les copropriétaires les charges générales ci-après définies.

I. DÉFINITION

Article 102

Les charges générales comprennent toutes celles qui ne sont pas considérées comme spéciales, aux termes des articles 105, 107, 109 et 111 du présent règlement, c'est-à-dire :

a/ IMPOTS

Les impôts, contributions et taxes, sous quelque forme et dénomination que ce soit, auxquels seront assujetties toutes les "parties communes" de l'ensemble et même ceux afférents aux "parties privatives", tant que, en ce qui concerne ces derniers, le service des Contributions Directes ne les aura pas répartis entre les divers copropriétaires.

b/ SERVICES COMMUNS DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

- ✓ Les honoraires du syndic et les frais nécessités par le fonctionnement du syndicat.
- ✓ Les honoraires de l'architecte pour l'entretien courant des parties communes.

- ✓ Le salaire du ou des gardiens avec leurs annexes et avantages en nature (logement, chauffage, éclairage) ainsi que toutes rémunérations aux personnes de service chargées du nettoyage ou de l'entretien des parties communes (garage souterrain excepté), les cotisations fiscales et sociales afférentes à ces salaires et rémunérations.
- ✓ Les frais de nettoyage et d'entretien des parties communes (garage souterrain excepté).
- ✓ L'achat, l'entretien et le remplacement des poubelles.
- ✓ L'entretien, et la réparation des appartements des gardiens et des autres locaux à l'usage des services communs.
- ✓ Les frais d'entretien et de remplacement de l'installation électrique à usage commun, la location, la pose et l'entretien des compteurs à usage collectif.
- ✓ Le coût de l'eau froide consommée par l'ensemble immobilier.
- ✓ Le coût de l'électricité consommée par l'ensemble immobilier.

c/ VOIRIE ET RESEAUX DIVERS

Les frais de réfection et de remplacement :

- ✓ De la voirie intérieure et de ses accessoires, tels que les appareils d'éclairage.
- ✓ De toutes canalisations communes, telles que celles d'eau, de gaz, d'électricité ou de tout à l'égout.

d/ ESPACES VERTS

- ✓ Les frais d'entretien et de réfection des espaces verts.
- ✓ Le salaire des personnes chargées de cet entretien et les charges sociales y afférentes.

II. REPARTITION

Article 103

Les charges générales seront réparties entre les copropriétaires au prorata des quotes-parts de parties communes contenues dans les lots.

Les copropriétaires qui aggraveraient par leur fait, celui de leur famille, de leurs locataires ou de leurs préposés les charges communes de l'immeuble auront à supporter seuls l'intégralité des frais qui seraient occasionnés, sous réserve de l'obtention par le syndicat d'une décision de justice.

CHAPITRE DEUXIEME

CHARGE D'ENTRETIEN, DE REPARATION ET DE RECONSTRUCTION DES BATIMENTS

Article 104

Sont particulières aux copropriétaires de chaque bâtiment les charges d'entretien, de réparation et de reconstruction.

I. DEFINITION

Article 105

Les charges d'entretien, de réparation et de reconstruction comprennent :

- ✓ Les frais des réparations de toute nature, grosses ou menues, à faire aux gros murs (sauf cependant les menues réparations à faire aux gros murs à l'intérieur des appartements), à la toiture, aux têtes de cheminées, aux canalisations d'eau, de gaz, d'électricité, aux tuyaux du tout l'égout, à ceux d'écoulement des eaux pluviales, à ceux conduisant les eaux ménagères au tout à l'égout (sauf pour les parties intérieures à l'usage exclusif et particulier de chaque appartement ou locaux en dépendant), aux vide-ordures, aux portes d'entrée, aux couloirs et circulations.
- ✓ Les réparations nécessitées par les engorgements dans les conduits des cabinets d'aisance et celles nécessitées aux conduits de fumée par les feux de cheminées lorsque la cause n'en pourra être exactement déterminée.
- ✓ Les frais de ravalement des façades auxquels s'ajouteront, mais seulement lorsqu'ils seront la conséquence d'un ravalement général, les frais de peinture et de réparations des extérieurs de fenêtres, des persiennes s'il en existe, des garde-corps et fenêtres de chaque appartement, bien que ces choses soient parties privatives.
- ✓ Les frais d'entretien, de réparation et de reconstruction des entrées, escaliers, paliers et cages d'escaliers.
- ✓ Les frais d'entretien, de réparation et de reconstruction des balcons, appuis de balcons ou balustrades et ce, même pour les frais afférents aux balcons réservés à l'usage exclusif de propriétaires déterminés, bien qu'ils soient alors parties privatives.
- ✓ Les primes d'assurance énumérées au chapitre relatif aux assurances.
- ✓ Et, d'une manière générale, tous frais directs ou indirects d'entretien, de réparation et de reconstruction des bâtiments.

II. REPARTITION

Article 106

Les charges d'entretien, de réparation et de reconstruction de chaque bâtiment seront réparties entre les propriétaires des lots composant chaque bâtiment au prorata des

quotes-parts de parties communes comprises dans leurs lots.

Il est toutefois, précisé que les copropriétaires du bâtiment E qui auront leurs caves au sous-sol. du bâtiment F participeront, au titre de ces caves, aux charges du bâtiment F.

CHAPITRE TROISIEME

CHARGES AFFERENTES AUX ASCENSEURS

I. DEFINITION

Article 107

Les charges afférentes aux ascenseurs comprennent : l'entretien, les réparations et même le remplacement des ascenseurs, de leurs agrès et accessoires, les frais de consommation d'électricité occasionnés par les ascenseurs et le coût de location des compteurs, l'assurance contre les accidents causés par les ascenseurs.

II. REPARTITION

Article 108

Les charges afférentes à l'ascenseur de chaque bâtiment seront réparties entre les propriétaires des locaux d'habitation desservis, suivant un tableau de répartition et en fonction des coefficients suivants :

NIVEAU	STUDIOS ET CH. INDIVIDUELLES	2 PIECES	3 PIECES	4 PIECES	5 PIECES
RDC	8	10	15	20	25
1	150	200	300	400	500
2	175	234	350	468	585
3	200	266	400	532	665
4	225	300	450	600	750
5	250	334	500	668	835
6	275	366	550	732	915
7	300	400	600	800	1.000
8	325	434	650	868	1.085
9	350	466	700	932	1.165
10	375	500	750	1.000	1.250

L'assemblée générale des copropriétaires pourra décider, en se conformant aux dispositions de l'article 25 f de la loi du 10 juillet 1965 de modifier la répartition des charges de l'ascenseur.

CHAPITRE QUATRIEME

FRAIS DE CHAUFFAGE ET D'EAU CHAUDE

I. DEFINITION

Article 109

Les frais de chauffage et d'eau chaude comprennent les dépenses d'entretien, de réparation et même de remplacement des installations de chauffage central et d'eau chaude, tels que le prix du combustible, le coût de l'eau, celui de l'électricité consommée par les pompes et les brûleurs.

II. REPARTITION DES CHARGES DE CHAUFFAGE CENTRAL ET D'EAU CHAUDE

Article 110

Les charges de chauffe seront réparties entre les différents copropriétaires au prorata de la surface de chaque local.

Les charges de chauffage central seront acquittées même par les copropriétaires qui se chaufferaient par leurs propres moyens ou qui déclareraient ne pas vouloir être chauffés.

Aucun abattement ne sera consenti dans le cas d'absence temporaire au cours d'une campagne de chauffe.

Aucune exception ne sera admise à la contribution obligatoire des copropriétaires dans les dépenses d'entretien, de réparation ou de remplacement du matériel, même en cas d'absence pendant plusieurs campagnes de chauffe successives, quel qu'en soit le nombre.

CHAPITRE CINQUIEME

CHARGES SPECIALES AUX GARAGES

I. DEFINITION

Article 111

Les charges spéciales aux locaux à usage de garage comprennent :

- ✓ Les frais de nettoyage et d'éclairage des locaux.
- ✓ Le salaire du gardien s'il en existe et les accessoires de sa rémunération.
- ✓ Les dépenses entraînées par l'entretien, la réparation et éventuellement la réfection des murs et du sol desdits locaux et de la dalle formant le toit des garages ainsi que du revêtement des rampes d'accès et des poteaux qui traversent desdits locaux.

II. REPARTITION

Article 112

Les charges spéciales aux locaux à usage de garage seront réparties entre les propriétaires des boxes et parkings au prorata des quotes-parts des parties communes affectées aux lots boxes et aux lots parkings, étant cependant précisé que seuls pourront utiliser ce garage les personnes ayant fait l'acquisition d'un box ou d'un parking.

REPARTITION DES CHARGES PARKINGS

LOT	Quote/part	LOT	Quote/part	LOT	Quote/part	LOT	Quote/part	LOT	Quote/part
1359	1	1403	1	1447	1	1491	1		
1360	1	1404	1	1448	1	1492	1		
1361	1	1405	1	1449	1	1493	1		
1362	1	1406	1	1450	1	1494	1		
1363	1	1407	1	1451	1	1495	1		
1364	1	1408	1	1452	1	1496	1		
1365	1	1409	1	1453	1	1497	1		
1366	1	1410	1	1454	1	1498	1		
1367	1	1411	1	1455	1	1499	1		
1368	1	1412	1	1456	1	1500	1		
1369	1	1413	1	1457	1	1501	1		
1370	1	1414	1	1458	1	1502	1		
1371	1	1415	1	1459	1	1503	1		
1372	1	1416	1	1460	1	1504	1		
1373	1	1417	1	1461	1	1505	1		
1374	1	1418	1	1462	1	1506	1		
1375	1	1419	1	1463	1	1507	1		
1376	1	1420	1	1464	1	1508	1		
1377	1	1421	1	1465	1	1509	1		
1378	1	1422	1	1466	1	1510	1		
1379	1	1423	1	1467	1	1511	1		
1380	1	1424	1	1468	1	1512	1		
1381	1	1425	1	1469	1	1513	1		
1382	1	1426	1	1470	1	1514	1		
1383	1	1427	1	1471	1	1515	1		
1384	1	1428	1	1472	1	1516	1		
1385	1	1429	1	1473	1	1517	1		
1386	1	1430	1	1474	1	1518	1		

1387	1	1431	1	1475	1	1519	1
1388	1	1432	1	1476	1	1520	1
1389	1	1433	1	1477	1	1521	1
1390	1	1434	1	1478	1	1522	1
1391	1	1435	1	1479	1	1523	1
1392	1	1436	1	1480	1	1524	1
1393	1	1437	1	1481	1	1525	1
1394	1	1438	1	1482	1	1526	1
1395	1	1439	1	1483	1	1527	1
1396	1	1440	1	1484	1	1528	1
1397	1	1441	1	1485	1	1529	1
1398	1	1442	1	1486	1	1530	1
1399	1	1443	1	1487	1	1531	1
1400	1	1444	1	1488	1	1532	1
1401	1	1445	1	1489	1	1533	1
1402	1	1446	1	1490	1		
						Total	175

OBSERVATION ETANT ICI FAITE QUE :

- Suite à l'installation de portes basculantes, l'assemblée générale des copropriétaires a décidé que leur entretien sera réparti en imputations particulières identiques pour les copropriétaires de boxes et parkings.
- L'assemblée générale des copropriétaires a décidé que les charges relatives aux dépenses E.D.F. parkings seront réparties au nombre d'emplacements, et non plus en tantièmes.

CHAPITRE SIXIEME

REPRISES DES VESTIGES

Article 113

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

TITRE V

DECISIONS PARTICULIERES

CHAPITRE PREMIER

MODIFICATION DU REGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ

Article 114

L'assemblée générale peut modifier le présent règlement de copropriété dans la mesure où il concerne la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes.

Article 115

Les décisions prises dans le cadre de l'article précédent sont adoptées par l'assemblée générale à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix.

Article 116

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

Article 117

De même, la répartition des charges ne peut être modifiée qu'à l'unanimité des copropriétaires.

Article 118

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

Quant à la participation des copropriétaires aux charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes, elle doit rester proportionnelle aux valeurs relatives des parties privatives comprises dans leurs lots, telles que ces valeurs résultent, lors de l'établissement de la copropriété, de la consistance, de la superficie et de la situation des lots sans égard à leur utilisation.

En conséquence :

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

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

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

b/ Lorsqu'un changement de l'usage d'une ou plusieurs parties privatives rend nécessaire la modification de la répartition des charges entraînées par les services et les éléments d'équipement collectifs, cette modification est décidée, savoir : par une assemblée générale, réunie sur première convocation, à la majorité des voix de tous les copropriétaires et, à défaut de décision dans ces conditions, par une nouvelle assemblée générale, statuant à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés.

CHAPITRE DEUXIEME

ACTES D'ACQUISITION ET DE DISPOSITION

SECTION I - ACTES D'ACQUISITION

Article 119

Le syndicat Peut acquérir des parties communes ou constituer des droits réels immobiliers au profit de ces parties communes. Les actes d'acquisition sont passés par le syndicat lui-même et de son chef.

Le syndicat peut également acquérir lui-même, à titre onéreux ou gratuit, des parties privatives sans que celles-ci perdent pour autant leur caractère privatif. Le syndicat ne dispose pas de voix en assemblée générale, au titre des parties privatives acquises par lui.

Article 120

Les décisions concernant les acquisitions immobilières sont prises à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix.

SECTION II - ACTES DE DISPOSITION

Article 121

Le syndicat peut aliéner des parties communes ou constituer des droits réels immobiliers à la charge des parties communes. Les actes de disposition sont passés par le syndicat lui-même et de son chef.

Le syndicat peut aliéner les parties privatives dont il s'est rendu propriétaire.

Article 122

Lorsque les actes de disposition sur les parties communes ou sur les droits accessoires à ces parties communes résultent d'obligations légales ou réglementaires telles que celles relatives à l'établissement de cours communes, d'autres servitudes ou à la cession de droits de mitoyenneté, les décisions concernant les conditions auxquelles sont réalisés ces actes sont adoptées par l'assemblée générale réunie sur première convocation, à la majorité des voix de tous les copropriétaires et, à défaut de décision dans ces conditions, par une nouvelle assemblée générale statuant à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés.

Article 123

Les décisions concernant les actes de disposition autres que ceux visés à l'article précédent sont prises à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix.

Article 124

L'assemblée générale ne peut, sauf à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires, décider l'aliénation des parties communes dont la conservation est nécessaire au respect de la destination de l'immeuble.

CHAPITRE TROISIEME

AMELIORATION - ADDITION - SURELEVATION

Article 125

Les améliorations, additions de locaux privatifs ainsi que l'exercice du droit de surélévation seront effectués, le cas échéant, dans les conditions prévues aux articles 30 à 37 de la loi du 10 juillet 1965.

CHAPITRE QUATRIEME

RECONSTRUCTION

Article 126

En cas de destruction totale ou partielle, la reconstruction serait décidée et, le cas échéant, opérée dans les conditions et avec les effets prévus aux articles 38 à 41 de la loi du 10 juillet 1965.

CHAPITRE CINQUIEME

RECONSTRUCTION

Article 127

Les copropriétaires pourront, réunis en assemblée générale, décider la constitution entre eux d'un syndicat dit secondaire. Cette éventuelle décision serait prise dans les conditions et avec les effets prévus à l'article 27 de la loi du 10 juillet 1965.

Article 128

Si la division en propriété du sol se révélait possible, les copropriétaires dont les lots composeront l'un des bâtiments pourraient demander que ce bâtiment soit retiré de la copropriété initiale pour constituer une copropriété séparée. La décision serait alors prise dans les conditions et avec les effets prévus par l'article 28 de la loi du 10 juillet 1965.

TROISIEME PARTIE

ÉTAT DESCRIPTIF DE DIVISION

Article 129 DESIGNATION DES LOTS

L'ensemble immobilier fait l'objet de 701 lots portant les numéros 835 à 1535.

La désignation de ces lots est établie dans le tableau ci-après. Elle comprend, pour chaque lot, l'indication de son numéro, de sa situation, de sa nature et d'une quote-part indivise des parties communes. Cette quote-part est exprimée en cent millièmes (100.000èmes).

Observation est ici faite que les numéros des locaux contenus dans cette désignation dans la colonne "nature du lot" se réfèrent exclusivement aux indications portées sur les plans, à l'exclusion de toutes autres et, notamment, de tout numérotage pouvant être apposé sur les portes des locaux.

L'ensemble immobilier est composé des types de logement suivants :

a/ Chambres individuelles comprenant une entrée et

- ✓ une salle d'eau dans les bâtiments A et B.
- ✓ une salle de bains et un W.C. dans le bâtiment G.

(Les acquéreurs des 2 chambres et des 2 W.C. indépendants situés au rez-de-chaussée des bâtiments A et B auront en commun la jouissance exclusive de la pièce avec lavabo desservant les 2 W.C.).

b/ Appartement de 1 pièce principale comprenant une entrée, une cuisine et

- ✓ une salle d'eau avec W.C. incorporés et un rangement dans les bâtiments A et B.
- ✓ une salle de bains, un W.C., un rangement dans le bâtiment G.
- ✓ une salle de bains, un W.C., un séchoir dans le bâtiment C.

(Les acquéreurs du studio et de la chambre situés au rez-de-chaussée du bâtiment G auront en commun la jouissance exclusive de l'entrée desservant leurs deux lots et du local vide-ordures débouchant sur cette entrée).

c/ Appartements de 2 pièces principales comprenant entrée, cuisine, salle de bains, W.C. et séchoir.

Les appartements situés au rez-de-chaussée des bâtiments E et F comprenant en outre une loggia.

d/ Appartements de 3 pièces principales comprenant entrée, cuisine, salle de bains, W.C., séchoir, loggia et :

- ✓ un dressing-room dans les bâtiments E et F.
- ✓ un dressing-room et un rangement dans les bâtiments B, D et G.
- ✓ deux dressing-rooms dans le bâtiment C.

e/ Appartements de 4 pièces principales comprenant entrée, cuisine, salle de bains, W.C., pièce avec lavabo, dressing-room, séchoir et loggia.

f/ Appartements de 5 pièces principales comprenant entrée, cuisine, salle de bains, salle d'eau, W.C., dressing-room, séchoir et loggia.

L'état descriptif de division est résumé dans le tableau récapitulatif ci-après, conformément aux dispositions de l'article 71 du décret n° 55-1350 du 14 octobre 1955, modifié par le décret n° 59-90 du 7 janvier 1959 et par le décret n° 79-405 du 21 mai 1979.

N° de lot	Bâtiment	Escalier	Etage	Nature du lot	Quote-part propriété Du sol (en 100.000 °)
835	A		RDC	Chambre n° 835	87
836	A		RDC	Chambre n° 836	79
837	A		RDC	Appartement 1 pièce n° 837	141
839	A		RDC	W.C. n° 838	12
839	A		RDC	W.C. n° 839	12
840	A		RDC	Appartement 4 pièces n° 840	445
841	A		RDC	Appartement 4 pièces n° 841	445
842	A		RDC	Appartement 4 pièces n° 842	445
843	A		1er	Appartement 4 pièces n° 843	469
844	A		1er	Appartement 4 pièces n° 844	466
845	A		1er	Appartement 4 pièces n° 845	469
846	A		1er	Appartement 4 pièces n° 846	469
847	A		2è	Appartement 4 pièces n° 847	469
848	A		2è	Appartement 4 pièces n° 848	466
849	A		2è	Appartement 4 pièces n° 849	469
850	A		2è	Appartement 4 pièces n° 850	469
851	A		3è	Appartement 4 pièces n° 851	469
852	A		3è	Appartement 4 pièces n° 852	466
853	A		3è	Appartement 4 pièces n° 853	469
854	A		3è	Appartement 4 pièces n° 854	469
855	A		4è	Appartement 4 pièces n° 855	469
856	A		4è	Appartement 4 pièces n° 856	466
857	A		4è	Appartement 4 pièces n° 857	469
858	A		4è	Appartement 4 pièces n° 858	469
859	A		5è	Appartement 4 pièces n° 859	469
860	A		5è	Appartement 4 pièces n° 860	466
861	A		5è	Appartement 4 pièces n° 861	469

862	A		5è	Appartement 4 pièces n°862	469
863	A		6è	Appartement 4 pièces n°863	469
864	A		6è	Appartement 4 pièces n°864	466
865	A		6è	Appartement 4 pièces n°865	469
866	A		6è	Appartement 4 pièces n°866	469
867	A		7è	Appartement 4 pièces n°867	469
868	A		7è	Appartement 4 pièces n°868	465
869	A		7è	Appartement 4 pièces n°869	469
870	A		7è	Appartement 4 pièces n°870	469
871	A		8è	Appartement 4 pièces n°871	469
872	A		8è	Appartement 4 pièces n°872	465
873	A		8è	Appartement 4 pièces n°873	469
874	A		8è	Appartement 4 pièces n°874	469
875	A		9è	Appartement 4 pièces n°875	469
876	A		9è	Appartement 4 pièces n°876	465
877	A		9è	Appartement 4 pièces n°877	469
878	A		9è	Appartement 4 pièces n°878	469
879	A		10è	Appartement 4 pièces n°879	469
880	A		10è	Appartement 4 pièces n°880	465
881	A		10è	Appartement 4 pièces n°881	469
882	A		10è	Appartement 4 pièces n°882	469
883	A		S/sol	Cave n°883	2
884	A		S/sol	Cave n°884	2
885	A		S/sol	Cave n°885	2
886	A		S/sol	Cave n°886	2
887	A		S/sol	Cave n°887	2
888	A		S/sol	Cave n°888	2
889	A		S/sol	Cave n°889	2
890	A		S/sol	Cave n°890	2
891	A		S/sol	Cave n°891	2
892	A		S/sol	Cave n°892	2
893	A		S/sol	Cave n°893	2
894	A		S/sol	Cave n°894	2
895	A		S/sol	Cave n°895	2
896	A		S/sol	Cave n°896	2
897	A		S/sol	Cave n°897	2
898	A		S/sol	Cave n°898	2
899	A		S/sol	Cave n°899	2
900	A		S/sol	Cave n°900	2
901	A		S/sol	Cave n°901	2

902	A		S/sol	Cave n° 902	2
903	A		S/sol	Cave n° 903	2
904	A		S/sol	Cave n° 904	2
905	A		S/sol	Cave n° 905	2
906	A		S/sol	Cave n° 906	2
907	A		S/sol	Cave n° 907	2
908	A		S/sol	Cave n° 908	2
909	A		S/sol	Cave n° 909	2
910	A		S/sol	Cave n° 910	2
911	A		S/sol	Cave n° 911	2
912	A		S/sol	Cave n° 912	2
913	A		S/sol	Cave n° 913	2
914	A		S/sol	Cave n° 914	2
915	A		S/sol	Cave n° 915	2
916	A		S/sol	Cave n° 916	2
917	A		S/sol	Cave n° 917	2
918	A		S/sol	Cave n° 918	2
919	A		S/sol	Cave n° 919	2
920	A		S/sol	Cave n° 920	2
921	A		S/sol	Cave n° 921	2
922	A		S/sol	Cave n° 922	2
923	A		S/sol	Cave n° 923	2
924	A		S/sol	Cave n° 924	2
925	A		S/sol	Cave n° 925	2
926	A		S/sol	Cave n° 926	2
927	A		S/sol	Cave n° 927	2
928	A		S/sol	Cave n° 928	2
929	B		RDC	Appartement 3 pièces n° 929	381
930	B		RDC	Appartement 3 pièces n° 930	380
931	B		RDC	Chambre n° 931	87
932	B		RDC	Chambre n° 932	79
933	B		RDC	W.C. n° 933	12
934	B		RDC	W.C. n° 934	12
935	B		RDC	Appartement 1 pièce n° 935	140
936	B		RDC	Appartement 4 pièces n° 936	442
937	B		1er	Appartement 3 pièces n° 937	401
938	B		1er	Appartement 3 pièces n° 938	400
939	B		1er	Appartement 4 pièces n° 939	466
940	B		1er	Appartement 4 pièces n° 940	466
941	B		2è	Appartement 3 pièces n° 941	401

942	B		2è	Appartement 3 pièces n° 942	400
943	B		2è	Appartement 4 pièces n° 943	466
944	B		2è	Appartement 4 pièces n° 944	466
945	B		3è	Appartement 3 pièces n° 945	401
946	B		3è	Appartement 3 pièces n° 946	400
947	B		3è	Appartement 4 pièces n° 947	466
948	B		3è	Appartement 4 pièces n° 948	466
949	B		4è	Appartement 3 pièces n° 949	401
950	B		4è	Appartement 3 pièces n° 950	400
951	B		4è	Appartement 4 pièces n° 951	466
952	B		4è	Appartement 4 pièces n° 952	466
953	B		5è	Appartement 3 pièces n° 953	401
954	B		5è	Appartement 3 pièces n° 954	400
955	B		5è	Appartement 4 pièces n° 955	466
956	B		5è	Appartement 4 pièces n° 956	466
957	B		6è	Appartement 3 pièces n° 957	401
958	B		6è	Appartement 3 pièces n° 958	400
959	B		6è	Appartement 4 pièces n° 959	466
960	B		6è	Appartement 4 pièces n° 960	466
961	B		S/sol	Cave n° 961	2
962	B		S/sol	Cave n° 962	2
963	B		S/sol	Cave n° 963	2
964	B		S/sol	Cave n° 964	2
965	B		S/sol	Cave n° 965	2
966	B		S/sol	Cave n° 966	2
967	B		S/sol	Cave n° 967	2
968	B		S/sol	Cave n° 968	2
969	B		S/sol	Cave n° 969	2
970	B		S/sol	Cave n° 970	2
971	B		S/sol	Cave n° 971	2
972	B		S/sol	Cave n° 972	2
973	B		S/sol	Cave n° 973	2
974	B		S/sol	Cave n° 974	2
975	B		S/sol	Cave n° 975	2
976	B		S/sol	Cave n° 976	2
977	B		S/sol	Cave n° 977	2
978	B		S/sol	Cave n° 978	2
979	B		S/sol	Cave n° 979	2
980	B		S/sol	Cave n° 980	2
981	B		S/sol	Cave n° 981	2

982	B		S/sol	Cave n° 982	2
983	B		S/sol	Cave n° 983	2
984	B		S/sol	Cave n° 984	2
985	B		S/sol	Cave n° 985	2
986	B		S/sol	Cave n° 986	2
987	B		S/sol	Cave n° 987	2
988	B		S/sol	Cave n° 988	2
989	B		S/sol	Cave n° 989	2
990	B		S/sol	Cave n° 990	2
991	C		RDC	Appartement 1 pièce n° 991	186
992	C		RDC	Appartement 3 pièces n° 992	401
993	C		RDC	Appartement 2 pièces n° 993	249
994	C		RDC	Appartement 2 pièces n° 994	249
995	C		RDC	Appartement 3 pièces n° 995	401
996	C		RDC	Appartement 2 pièces n° 996	249
997	C		1er	Appartement 2 pièces n° 997	261
998	C		1er	Appartement 5 pièces n° 998	555
999	C		1er	Appartement 2 pièces n° 999	261
1000	C		1er	Appartement 2 pièces n° 1000	261
1001	C		1er	Appartement 5 pièces n° 1001	555
1002	C		1er	Appartement 2 pièces n° 1002	261
1003	C		2è	Appartement 2 pièces n° 1003	261
1004	C		2è	Appartement 5 pièces n° 1004	555
1005	C		2è	Appartement 2 pièces n° 1005	261
1006	C		2è	Appartement 2 pièces n° 1006	261
1007	C		2è	Appartement 5 pièces n° 1007	555
1008	C		2è	Appartement 2 pièces n° 1008	261
1009	C		3è	Appartement 2 pièces n° 1009	261
1010	C		3è	Appartement 5 pièces n° 1010	555
1011	C		3è	Appartement 2 pièces n° 1011	261
1012	C		3è	Appartement 2 pièces n° 1012	261
1013	C		3è	Appartement 5 pièces n° 1013	555
1014	C		3è	Appartement 2 pièces n° 1014	261
1015	C		4è	Appartement 2 pièces n° 1015	261
1016	C		4è	Appartement 5 pièces n° 1016	555
1017	C		4è	Appartement 2 pièces n° 1017	261
1018	C		4è	Appartement 2 pièces n° 1018	261
1019	C		4è	Appartement 5 pièces n° 1019	555
1020	C		4è	Appartement 2 pièces n° 1020	261
1021	C		5è	Appartement 2 pièces n° 1021	261

1022	C		5è	Appartement 5 pièces n° 1022	555
1023	C		5è	Appartement 2 pièces n° 1023	261
1024	C		5è	Appartement 2 pièces n° 1024	261
1025	C		5è	Appartement 5 pièces n° 1025	555
1026	C		5è	Appartement 2 pièces n° 1026	261
1027	C		6è	Appartement 2 pièces n° 1027	261
1028	C		6è	Appartement 5 pièces n° 1028	555
1029	C		6è	Appartement 2 pièces n° 1029	261
1030	C		6è	Appartement 2 pièces n° 1030	261
1031	C		6è	Appartement 5 pièces n° 1031	555
1032	C		6è	Appartement 2 pièces n° 1032	261
1033	C		S/sol	Cave n° 1033	2
1034	C		S/sol	Cave n° 1034	2
1035	C		S/sol	Cave n° 1035	2
1036	C		S/sol	Cave n° 1036	2
1037	C		S/sol	Cave n° 1037	2
1038	C		S/sol	Cave n° 1038	2
1039	C		S/sol	Cave n° 1039	2
1040	C		S/sol	Cave n° 1040	2
1041	C		S/sol	Cave n° 1041	2
1042	C		S/sol	Cave n° 1042	2
1043	C		S/sol	Cave n° 1043	2
1044	C		S/sol	Cave n° 1044	2
1045	C		S/sol	Cave n° 1045	2
1046	C		S/sol	Cave n° 1046	2
1047	C		S/sol	Cave n° 1047	2
1048	C		S/sol	Cave n° 1048	2
1049	C		S/sol	Cave n° 1049	2
1050	C		S/sol	Cave n° 1050	2
1051	C		S/sol	Cave n° 1051	2
1052	C		S/sol	Cave n° 1052	2
1053	C		S/sol	Cave n° 1053	2
1054	C		S/sol	Cave n° 1054	2
1055	C		S/sol	Cave n° 1055	2
1056	C		S/sol	Cave n° 1056	2
1057	C		S/sol	Cave n° 1057	2
1058	C		S/sol	Cave n° 1058	2
1059	C		S/sol	Cave n° 1059	2
1060	C		S/sol	Cave n° 1060	2
1061	C		S/sol	Cave n° 1061	2

1062	C		S/sol	Cave n° 1062	2
1063	C		S/sol	Cave n° 1063	2
1064	C		S/sol	Cave n° 1064	2
1065	C		S/sol	Cave n° 1065	2
1066	C		S/sol	Cave n° 1066	2
1067	C		S/sol	Cave n° 1067	2
1068	C		S/sol	Cave n° 1068	2
1069	C		S/sol	Cave n° 1069	2
1070	C		S/sol	Cave n° 1070	2
1071	C		S/sol	Cave n° 1071	2
1072	C		S/sol	Cave n° 1072	2
1073	C		S/sol	Cave n° 1073	2
1074	C		S/sol	Cave n° 1074	2
1075	D		RDC	Appartement 3 pièces n° 1075	381
1076	D		RDC	Appartement 3 pièces n° 1076	381
1077	D		RDC	Appartement 4 pièces n° 1077	442
1078	D		1er	Appartement 3 pièces n° 1078	401
1079	D		1er	Appartement 3 pièces n° 1079	401
1080	D		1er	Appartement 4 pièces n° 1080	466
1081	D		1er	Appartement 4 pièces n° 1081	466
1082	D		2è	Appartement 3 pièces n° 1082	401
1083	D		2è	Appartement 3 pièces n° 1083	401
1084	D		2è	Appartement 4 pièces n° 1084	466
1085	D		2è	Appartement 4 pièces n° 1085	466
1086	D		3è	Appartement 3 pièces n° 1086	401
1087	D		3è	Appartement 3 pièces n° 1087	401
1088	D		3è	Appartement 4 pièces n° 1088	466
1089	D		3è	Appartement 4 pièces n° 1089	466
1090	D		4è	Appartement 3 pièces n° 1090	401
1091	D		4è	Appartement 3 pièces n° 1091	401
1092	D		4è	Appartement 4 pièces n° 1092	466
1093	D		4è	Appartement 4 pièces n° 1093	466
1094	D		5è	Appartement 3 pièces n° 1094	401
1095	D		5è	Appartement 3 pièces n° 1095	401
1096	D		5è	Appartement 4 pièces n° 1096	466
1097	D		5è	Appartement 4 pièces n° 1097	466
1098	D		6è	Appartement 3 pièces n° 1098	401
1099	D		6è	Appartement 3 pièces n° 1099	401
1100	D		6è	Appartement 4 pièces n° 1100	466
1101	D		6è	Appartement 4 pièces n° 1101	466

1102	D		7è	Appartement 3 pièces n° 1102	401
1103	D		7è	Appartement 3 pièces n° 1103	401
1104	D		7è	Appartement 4 pièces n° 1104	464
1105	D		7è	Appartement 4 pièces n° 1105	466
1106	D		8è	Appartement 3 pièces n° 1106	401
1107	D		8è	Appartement 3 pièces n° 1107	401
1108	D		8è	Appartement 4 pièces n° 1108	464
1109	D		8è	Appartement 4 pièces n° 1109	466
1110	D		S/sol	Cave n° 1110	2
1111	D		S/sol	Cave n° 1111	2
1112	D		S/sol	Cave n° 1112	2
1113	D		S/sol	Cave n° 1113	2
1114	D		S/sol	Cave n° 1114	2
1115	D		S/sol	Cave n° 1115	2
1116	D		S/sol	Cave n° 1116	2
1117	D		S/sol	Cave n° 1117	2
1118	D		S/sol	Cave n° 1118	2
1119	D		S/sol	Cave n° 1119	2
1120	D		S/sol	Cave n° 1120	2
1121	D		S/sol	Cave n° 1121	2
1122	D		S/sol	Cave n° 1122	2
1123	D		S/sol	Cave n° 1123	2
1124	D		S/sol	Cave n° 1124	2
1125	D		S/sol	Cave n° 1125	2
1126	D		S/sol	Cave n° 1126	2
1127	D		S/sol	Cave n° 1127	2
1128	D		S/sol	Cave n° 1128	2
1129	D		S/sol	Cave n° 1129	2
1130	D		S/sol	Cave n° 1130	2
1131	D		S/sol	Cave n° 1131	2
1132	D		S/sol	Cave n° 1132	2
1133	D		S/sol	Cave n° 1133	2
1134	D		S/sol	Cave n° 1134	2
1135	D		S/sol	Cave n° 1135	2
1136	D		S/sol	Cave n° 1136	2
1137	D		S/sol	Cave n° 1137	2
1138	D		S/sol	Cave n° 1138	2
1139	D		S/sol	Cave n° 1139	2
1140	D		S/sol	Cave n° 1140	2
1141	D		S/sol	Cave n° 1141	2

1142	D		S/sol	Cave n° 1142	2
1143	D		S/sol	Cave n° 1143	2
1144	D		S/sol	Cave n° 1144	2
1145	E		RDC	Appartement 2 pièces n° 1145	273
1146	E		RDC	Appartement 3 pièces n° 1146	369
1147	E		1er	Appartement 3 pièces n° 1147	389
1148	E		1er	Appartement 3 pièces n° 1148	389
1149	E		2è	Appartement 3 pièces n° 1149	389
1150	E		2è	Appartement 3 pièces n° 1150	389
1151	E		3è	Appartement 3 pièces n° 1151	389
1152	E		3è	Appartement 3 pièces n° 1152	389
1153	E		4è	Appartement 3 pièces n° 1153	389
1154	E		4è	Appartement 3 pièces n° 1154	389
1155	E		5è	Appartement 3 pièces n° 1155	389
1156	E		5è	Appartement 3 pièces n° 1156	389
1157	E		6è	Appartement 3 pièces n° 1157	389
1158	E		6è	Appartement 3 pièces n° 1158	389
1159	E		7è	Appartement 3 pièces n° 1159	389
1160	E		7è	Appartement 3 pièces n° 1160	389
1161	E		8è	Appartement 3 pièces n° 1161	389
1162	E		8è	Appartement 3 pièces n° 1162	389
1163	E		S/sol	Cave n° 1163	2
1164	E		S/sol	Cave n° 1164	2
1165	E		S/sol	Cave n° 1165	2
1166	E		S/sol	Cave n° 1166	2
1167	E		S/sol	Cave n° 1167	2
1168	E		S/sol	Cave n° 1168	2
1169	E		S/sol	Cave n° 1169	2
1170	E		S/sol	Cave n° 1170	2
1171	E		S/sol	Cave n° 1171	2
1172	E		S/sol	Cave n° 1172	2
1173	E		S/sol	Cave n° 1173	2
1174	E		S/sol	Cave n° 1174	2
1175	E		S/sol	Cave n° 1175	2
1176	E		S/sol	Cave n° 1176	2
1177	E		S/sol	Cave n° 1177	2
1178	E		S/sol	Cave n° 1178	2
1179	E		S/sol	Cave n° 1179	2
1180	E		S/sol	Cave n° 1180	2
1181	F		RDC	Appartement 3 pièces n° 1181	369

1182	F		RDC	Appartement 2 pièces n° 1182	273
1183	F		1er	Appartement 3 pièces n° 1183	389
1184	F		1er	Appartement 3 pièces n° 1184	389
1185	F		2è	Appartement 3 pièces n° 1185	389
1186	F		2è	Appartement 3 pièces n° 1186	389
1187	F		3è	Appartement 3 pièces n° 1187	389
1188	F		3è	Appartement 3 pièces n° 1188	389
1189	F		4è	Appartement 3 pièces n° 1189	389
1190	F		4è	Appartement 3 pièces n° 1190	389
1191	F		5è	Appartement 3 pièces n° 1191	389
1192	F		5è	Appartement 3 pièces n° 1192	389
1193	F		6è	Appartement 3 pièces n° 1193	389
1194	F		6è	Appartement 3 pièces n° 1194	389
1195	F		7è	Appartement 3 pièces n° 1195	389
1196	F		7è	Appartement 3 pièces n° 1196	389
1197	F		8è	Appartement 3 pièces n° 1197	389
1198	F		8è	Appartement 3 pièces n° 1198	389
1199	F		S/sol	Cave n° 1199	2
1200	F		S/sol	Cave n° 1200	2
1201	F		S/sol	Cave n° 1201	2
1202	F		S/sol	Cave n° 1202	2
1203	F		S/sol	Cave n° 1203	2
1204	F		S/sol	Cave n° 1204	2
1205	F		S/sol	Cave n° 1205	2
1206	F		S/sol	Cave n° 1206	2
1207	F		S/sol	Cave n° 1207	2
1208	F		S/sol	Cave n° 1208	2
1209	F		S/sol	Cave n° 1209	2
1210	F		S/sol	Cave n° 1210	2
1211	F		S/sol	Cave n° 1211	2
1212	F		S/sol	Cave n° 1212	2
1213	F		S/sol	Cave n° 1213	2
1214	F		S/sol	Cave n° 1214	2
1215	F		S/sol	Cave n° 1215	2
1216	F		S/sol	Cave n° 1216	2
1217	G		RDC	Chambre n° 1217	117
1218	G		RDC	Appartement 1 pièce n° 1218	169
1219	G		RDC	Appartement 3 pièces n° 1219	379
1220	G		RDC	Appartement 4 pièces n° 1220	440
1221	G		RDC	Appartement 3 pièces n° 1221	379

1222	G		1er	Appartement 4 pièces n° 1222	465
1223	G		1er	Appartement 3 pièces n° 1223	401
1224	G		1er	Appartement 3 pièces n° 1224	401
1225	G		2è	Appartement 3 pièces n° 1225	401
1226	G		2è	Appartement 4 pièces n° 1226	465
1227	G		2è	Appartement 3 pièces n° 1227	401
1228	G		2è	Appartement 3 pièces n° 1228	401
1229	G		3è	Appartement 3 pièces n° 1229	401
1230	G		3è	Appartement 4 pièces n° 1230	465
1231	G		3è	Appartement 3 pièces n° 1231	401
1232	G		3è	Appartement 3 pièces n° 1232	401
1233	G		4è	Appartement 3 pièces n° 1233	401
1234	G		4è	Appartement 4 pièces n° 1234	465
1235	G		4è	Appartement 3 pièces n° 1235	401
1236	G		4è	Appartement 3 pièces n° 1236	401
1237	G		5è	Appartement 3 pièces n° 1237	401
1238	G		5è	Appartement 4 pièces n° 1238	465
1239	G		5è	Appartement 3 pièces n° 1239	401
1240	G		5è	Appartement 3 pièces n° 1240	401
1241	G		6è	Appartement 3 pièces n° 1241	401
1242	G		6è	Appartement 4 pièces n° 1242	465
1243	G		6è	Appartement 3 pièces n° 1243	401
1244	G		6è	Appartement 3 pièces n° 1244	401
1245	G		7è	Appartement 3 pièces n° 1245	401
1246	G		7è	Appartement 4 pièces n° 1246	465
1247	G		7è	Appartement 3 pièces n° 1247	401
1248	G		7è	Appartement 3 pièces n° 1248	401
1249	G		8è	Appartement 3 pièces n° 1249	401
1250	G		8è	Appartement 4 pièces n° 1250	465
1251	G		8è	Appartement 3 pièces n° 1251	401
1252	G		8è	Appartement 3 pièces n° 1252	401
1253	G		9è	Appartement 3 pièces n° 1253	401
1254	G		9è	Appartement 4 pièces n° 1254	463
1255	G		9è	Appartement 3 pièces n° 1255	401
1256	G		9è	Appartement 3 pièces n° 1256	401
1257	G		10è	Appartement 3 pièces n° 1257	401
1258	G		10è	Appartement 4 pièces n° 1258	463
1259	G		10è	Appartement 3 pièces n° 1259	401
1260	G		10è	Appartement 3 pièces n° 1260	401
1261	G		S/sol	Cave n° 1261	2

1262	G		S/sol	Cave n° 1262	2
1263	G		S/sol	Cave n° 1263	2
1264	G		S/sol	Cave n° 1264	2
1265	G		S/sol	Cave n° 1265	2
1266	G		S/sol	Cave n° 1266	2
1267	G		S/sol	Cave n° 1267	2
1268	G		S/sol	Cave n° 1268	2
1269	G		S/sol	Cave n° 1269	2
1270	G		S/sol	Cave n° 1270	2
1271	G		S/sol	Cave n° 1271	2
1272	G		S/sol	Cave n° 1272	2
1273	G		S/sol	Cave n° 1273	2
1274	G		S/sol	Cave n° 1274	2
1275	G		S/sol	Cave n° 1275	2
276	G		S/sol	Cave n° 1276	2
1277	G		S/sol	Cave n° 1277	2
1278	G		S/sol	Cave n° 1278	2
1279	G		S/sol	Cave n° 1279	2
1280	G		S/sol	Cave n° 1280	2
1281	G		S/sol	Cave n° 1281	2
1282	G		S/sol	Cave n° 1282	2
1283	G		S/sol	Cave n° 1283	2
1284	G		S/sol	Cave n° 1284	2
1285	G		S/sol	Cave n° 1285	2
1286	G		S/sol	Cave n° 1286	2
1287	G		S/sol	Cave n° 1287	2
1288	G		S/sol	Cave n° 1288	2
1289	G		S/sol	Cave n° 1289	2
1290	G		S/sol	Cave n° 1290	2
1291	G		S/sol	Cave n° 1291	2
1292	G		S/sol	Cave n° 1292	2
1293	G		S/sol	Cave n° 1293	2
1294	G		S/sol	Cave n° 1294	2
1295	G		S/sol	Cave n° 1295	2
1296	G		S/sol	Cave n° 1296	2
1297	G		S/sol	Cave n° 1297	2
1298	G		S/sol	Cave n° 1298	2
1299	G		S/sol	Cave n° 1299	2
1300	G		S/sol	Cave n° 1300	2
1301	G		S/sol	Cave n° 1301	2

1302	G		S/sol	Cave n° 1302	2
1303	G		S/sol	Cave n° 1303	2
1304	G		S/sol	Cave n° 1304	2
1305			2è s/sol	Boxe n° 1305	47
1306			2è s/sol	Boxe n° 1306	47
1307			2è s/sol	Boxe n° 1307	47
1308			2è s/sol	Boxe n° 1308	47
1309			2è s/sol	Boxe n° 1309	47
1310			2è s/sol	Boxe n° 1310	47
1311			2è s/sol	Boxe n° 1311	47
1312			2è s/sol	Boxe n° 1312	47
1313			2è s/sol	Boxe n° 1313	47
1314			2è s/sol	Boxe n° 1314	47
1315			2è s/sol	Boxe n° 1315	47
1316			2è s/sol	Boxe n° 1316	47
1317			2è s/sol	Boxe n° 1317	47
1318			2è s/sol	Boxe n° 1318	47
1319			2è s/sol	Boxe n° 1319	47
1320			2è s/sol	Boxe n° 1320	47
1321			2è s/sol	Boxe n° 1321	47
1322			2è s/sol	Boxe n° 1322	47
1323			2è s/sol	Boxe n° 1323	47
1324			2è s/sol	Boxe n° 1324	47
1325			2è s/sol	Boxe n° 1325	47
1326			2è s/sol	Boxe n° 1326	47
1327			2è s/sol	Boxe n° 1327	47
1328			2è s/sol	Boxe n° 1328	47
1329			2è s/sol	Boxe n° 1329	47
1330			2è s/sol	Boxe n° 1330	47
1331			2è s/sol	Boxe n° 1331	47
1332			2è s/sol	Boxe n° 1332	47
1333			2è s/sol	Boxe n° 1333	47
1334			2è s/sol	Boxe n° 1334	47
1335			2è s/sol	Boxe n° 1335	47
1336			2è s/sol	Boxe n° 1336	47
1337			2è s/sol	Boxe n° 1337	47
1338			2è s/sol	Boxe n° 1338	47
1339			2è s/sol	Boxe n° 1339	47
1340			2è s/sol	Parking n° 1340	16
1341			2è s/sol	Parking n° 1341	16

1342		2è s/sol	Parking n° 1342	16
1343		2è s/sol	Parking n° 1343	16
1344		2è s/sol	Parking n° 1344	16
1345		2è s/sol	Parking n° 1345	16
1346		2è s/sol	Parking n° 1346	16
1347		2è s/sol	Parking n° 1347	16
1348		2è s/sol	Parking n° 1348	16
1349		2è s/sol	Parking n° 1349	16
1350		2è s/sol	Parking n° 1350	16
1351		2è s/sol	Parking n° 1351	16
1352		2è s/sol	Parking n° 1352	16
1353		2è s/sol	Parking n° 1353	16
1354		2è s/sol	Parking n° 1354	16
1355		2è s/sol	Parking n° 1355	16
1356		2è s/sol	Parking n° 1356	16
1357		2è s/sol	Parking n° 1357	16
1358		2è s/sol	Parking n° 1358	16
1359		2è s/sol	Parking n° 1359	16
1360		2è s/sol	Parking n° 1360	16
1361		2è s/sol	Parking n° 1361	16
1362		2è s/sol	Parking n° 1362	16
1363		2è s/sol	Parking n° 1363	16
1364		2è s/sol	Parking n° 1364	16
1365		2è s/sol	Parking n° 1365	16
1366		2è s/sol	Parking n° 1366	16
1367		2è s/sol	Parking n° 1367	16
1368		2è s/sol	Parking n° 1368	16
1369		2è s/sol	Parking n° 1369	16
1370		2è s/sol	Parking n° 1370	16
1371		2è s/sol	Parking n° 1371	16
1372		2è s/sol	Parking n° 1372	16
1373		2è s/sol	Parking n° 1373	16
1374		2è s/sol	Parking n° 1374	16
1375		2è s/sol	Parking n° 1375	16
1376		2è s/sol	Parking n° 1376	16
1377		2è s/sol	Parking n° 1377	16
1378		2è s/sol	Parking n° 1378	16
1379		2è s/sol	Parking n° 1379	16
1380		2è s/sol	Parking n° 1380	16
1381		2è s/sol	Parking n° 1381	16

1382		2è s/sol	Parking n° 1382	16
1383		2è s/sol	Parking n° 1383	16
1384		2è s/sol	Parking n° 1384	16
1385		2è s/sol	Parking n° 1385	16
1386		2è s/sol	Parking n° 1386	16
1387		2è s/sol	Parking n° 1387	16
1388		2è s/sol	Parking n° 1388	16
1389		2è s/sol	Parking n° 1389	16
1390		2è s/sol	Parking n° 1390	16
1391		1è s/sol	Boxe n° 1391	47
1392		1è s/sol	Boxe n° 1392	47
1393		1è s/sol	Boxe n° 1393	47
1394		1è s/sol	Boxe n° 1394	47
1395		1è s/sol	Boxe n° 1395	47
1396		1è s/sol	Boxe n° 1396	47
1397		1è s/sol	Boxe n° 1397	47
1398		1è s/sol	Boxe n° 1398	47
1399		1è s/sol	Boxe n° 1399	47
1400		1è s/sol	Boxe n° 1400	47
1401		1è s/sol	Boxe n° 1401	47
1402		1è s/sol	Boxe n° 1402	47
1403		1è s/sol	Boxe n° 1403	47
1404		1è s/sol	Boxe n° 1404	47
1405		1è s/sol	Boxe n° 1405	47
1406		1è s/sol	Boxe n° 1406	47
1407		1è s/sol	Boxe n° 1407	47
1408		1è s/sol	Boxe n° 1408	47
1409		1è s/sol	Boxe n° 1409	47
1410		1è s/sol	Boxe n° 1410	47
1411		1è s/sol	Boxe n° 1411	47
1412		1è s/sol	Boxe n° 1412	47
1413		1è s/sol	Boxe n° 1413	47
1414		1è s/sol	Boxe n° 1414	47
1415		1è s/sol	Boxe n° 1415	47
1416		1è s/sol	Boxe n° 1416	47
1417		1è s/sol	Boxe n° 1417	47
1418		1è s/sol	Parking n° 1418	16
1419		1è s/sol	Parking n° 1419	16
1420		1è s/sol	Parking n° 1420	16
1421		1è s/sol	Parking n° 1421	16

1422			1è s/sol	Parking n° 1422	16
1423			1è s/sol	Parking n° 1423	16
1424			1è s/sol	Parking n° 1424	16
1425			1è s/sol	Parking n° 1425	16
1426			1è s/sol	Parking n° 1426	16
1427			1è s/sol	Parking n° 1427	16
1428			1è s/sol	Parking n° 1428	16
1429			1è s/sol	Parking n° 1429	16
1430			1è s/sol	Parking n° 1430	16
1431			1è s/sol	Parking n° 1431	16
1432			1è s/sol	Parking n° 1432	16
1433			1è s/sol	Parking n° 1433	16
1434			1è s/sol	Parking n° 1434	16
1435			1è s/sol	Parking n° 1435	16
1436			1è s/sol	Parking n° 1436	16
1437			1è s/sol	Parking n° 1437	16
1438			1è s/sol	Parking n° 1438	16
1439			1è s/sol	Parking n° 1439	16
1440			1è s/sol	Parking n° 1440	16
1441			1è s/sol	Parking n° 1441	16
1442			1è s/sol	Parking n° 1442	16
1443			1è s/sol	Parking n° 1443	16
1444			1è s/sol	Parking n° 1444	16
1445			1è s/sol	Parking n° 1445	16
1446			1è s/sol	Parking n° 1446	16
1447			1è s/sol	Parking n° 1447	16
1448			1è s/sol	Parking n° 1448	16
1449			1è s/sol	Parking n° 1449	16
1450			1è s/sol	Parking n° 1450	16
1451			1è s/sol	Parking n° 1451	16
1452			1è s/sol	Parking n° 1452	16
1453			1è s/sol	Parking n° 1453	16
1454			1è s/sol	Parking n° 1454	16
1455			1è s/sol	Parking n° 1455	16
1456			1è s/sol	Parking n° 1456	16
1457			1è s/sol	Parking n° 1457	16
1458			1è s/sol	Parking n° 1458	16
1459			1è s/sol	Parking n° 1459	16
1460			1è s/sol	Parking n° 1460	16
1461			1è s/sol	Parking n° 1461	16

1462		1è s/sol	Parking n° 1462	16
1463		1è s/sol	Parking n° 1463	16
1464		1è s/sol	Parking n° 1464	16
1465		1è s/sol	Parking n° 1465	16
1466		1è s/sol	Parking n° 1466	16
1467		1è s/sol	Parking n° 1467	16
1468		1è s/sol	Parking n° 1468	16
1469		1è s/sol	Parking n° 1469	16
1470		1è s/sol	Parking n° 1470	16
1471		1è s/sol	Parking n° 1471	16
1472		1è s/sol	Parking n° 1472	16
1473		1è s/sol	Parking n° 1473	16
1474		1è s/sol	Parking n° 1474	16
1475		1è s/sol	Parking n° 1475	16
1476		1è s/sol	Parking n° 1476	16
1477		1è s/sol	Parking n° 1477	16
1478		1è s/sol	Parking n° 1478	16
1479		1è s/sol	Parking n° 1479	16
1480		1è s/sol	Parking n° 1480	16
1481		1è s/sol	Parking n° 1481	16
1482		1è s/sol	Parking n° 1482	16
1483		1è s/sol	Parking n° 1483	16
1484		1è s/sol	Parking n° 1484	16
1485		1è s/sol	Parking n° 1485	16
1486		1è s/sol	Parking n° 1486	16
1487		1è s/sol	Parking n° 1487	16
1488		1è s/sol	Parking n° 1488	16
1489		1è s/sol	Parking n° 1489	16
1490		1è s/sol	Parking n° 1490	16
1491		1è s/sol	Parking n° 1491	16
1492		1è s/sol	Parking n° 1492	16
1493		1è s/sol	Parking n° 1493	16
1494		1è s/sol	Parking n° 1494	16
1495		1è s/sol	Parking n° 1495	16
1496		1è s/sol	Parking n° 1496	16
1497		1è s/sol	Parking n° 1497	16
1498		1è s/sol	Parking n° 1498	16
1499		1è s/sol	Parking n° 1499	16
1500		1è s/sol	Parking n° 1500	16
1501		1è s/sol	Parking n° 1501	16

1502			1è s/sol	Parking n° 1502	16
1503			1è s/sol	Parking n° 1503	16
1504			1è s/sol	Parking n° 1504	16
1505			1è s/sol	Parking n° 1505	16
1506			1è s/sol	Parking n° 1506	16
1507			1è s/sol	Parking n° 1507	16
1508			1è s/sol	Parking n° 1508	16
1509			1è s/sol	Parking n° 1509	16
1510			1è s/sol	Parking n° 1510	16
1511			1è s/sol	Parking n° 1511	16
1512			1è s/sol	Parking n° 1512	16
1513			1è s/sol	Parking n° 1513	16
1514			1è s/sol	Parking n° 1514	16
1515			1è s/sol	Parking n° 1515	16
1516			1è s/sol	Parking n° 1516	16
1517			1è s/sol	Parking n° 1517	16
1518			1è s/sol	Parking n° 1518	16
1519			1è s/sol	Parking n° 1519	16
1520			1è s/sol	Parking n° 1520	16
1521			1è s/sol	Parking n° 1521	16
1522			1è s/sol	Parking n° 1522	16
1523			1è s/sol	Parking n° 1523	16
1524			1è s/sol	Parking n° 1524	16
1525			1è s/sol	Parking n° 1525	16
1526			1è s/sol	Parking n° 1526	16
1527			1è s/sol	Parking n° 1527	16
1528			1è s/sol	Parking n° 1528	16
1529			1è s/sol	Parking n° 1529	16
1530			1è s/sol	Parking n° 1530	16
1531			1è s/sol	Parking n° 1531	16
1532			1è s/sol	Parking n° 1532	16
1533			1è s/sol	Parking n° 1533	16
1534	G		1er	Appartement 3 pièces n° 1534	401
1535	G		S/sol	Cave n° 1535	2
TOTAL					100.000