

101085503

LV/ /

**L'AN DEUX MILLE DIX HUIT,
LE TROIS DÉCEMBRE**

A MARSEILLE 13008, 2 Boulevard de Louvain, au siège de l'Office Notarial, ci-après nommé,

Maître Lionel VOGLIMACCI STEPHANOPOLI, Notaire Associé membre de la Société d'Exercice Libéral à Responsabilité Limitée de notaires dénommée " SELARL FERAUD – VOGLIMACCI ", dont le siège est à MARSEILLE 13008, 2 Boulevard de Louvain ,

A REÇU le présent acte à la requête de :

La Société dénommée **PITCH PROMOTION SNC**, Société en nom collectif au capital de 75.000.000,00 €, dont le siège est à PARIS 8ÈME ARRONDISSEMENT (75008), 6 rue de Penthievre, identifiée au SIREN sous le numéro 422989715 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS.

Représentée par La société **PITCH PROMOTION SAS**, société par actions simplifiée au capital de 38.100,00 Euros, dont le siège est à PARIS (75008), 8 Avenue Delcassé, identifiée au SIREN sous le numéro 450.042.338 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS, en sa qualité de gérante nommée à cette fonction en vertu d'une Assemblée Générale Extraordinaire en date du 31 Octobre 2016 et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu des statuts de ladite société dénommée « PITCH PROMOTION SNC ».

Ladite Société dénommée « PITCH PROMOTION SAS » elle-même représentée à l'effet des présentes par : **Monsieur Benoît CHABASSOL**, domicilié professionnellement à PARIS (75008), 8 Avenue Delcassé, agissant lui-même en sa qualité de Directeur Général de ladite société dénommée « PITCH PROMOTION SAS », nommé à cette fonction par une décision de l'associé unique en date du 31 Octobre 2016, et ayant tous pouvoirs de représentation en vertu des statuts.

Monsieur Benoît CHABASSOL, lui-même représenté par **Mademoiselle Cindy TOZZO**, Clerc de notaire à Marseille (13008) – 2A, boulevard de Louvain, en vertu d'une délégation de pouvoirs en date du 27 novembre 2018 demeurée annexée au dépôt de pièces reçu par le notaire soussigné le 28 novembre 2018.

A l'effet d'établir ainsi qu'il suit l'**ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION** et **REGLEMENT DE COPROPRIETE** concernant un **IMMEUBLE DENOMME « RESIDENCE LA TRANSAT »** à construire par **PITCH PROMOTION SNC**, sur un terrain situé à **MARSEILLE (BOUCHES-DU-RHÔNE)**, 17 Avenue Robert Schuman, 31 avenue Jean-François Leca, 6-8 et 18 rue Mazonod.

PREAMBULE

I. - Le présent règlement de copropriété est établi conformément aux dispositions de la Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, du décret n° 67-223 du 17 mars 1967 et des textes subséquents.

Il a notamment pour but :

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

ARCOGEX - SELARL FRAISSE-ARNEL-de COMBARIEU, géomètres-experts DPLG à **MARSEILLE (13006)** – 14, rue Saint Sébastien, a procédé à la détermination des tantièmes de copropriété en affectant aux superficies relevées des coefficients de pondération (consistance, affectation, hauteur sous plafond, niveau, exposition, vue...) afin de calculer ces tantièmes et de déterminer la quote-part de charges générales ou particulières pour chaque lot privatif, ainsi qu'il est détaillé dans une note de calcul des tantièmes émise par ses soins le 27 novembre 2018 et demeurée annexée (**Annexe n°1**).

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

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

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

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

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

PLAN

PREMIERE PARTIE	DESIGNATION ET DIVISION DE L'IMMEUBLE <u>CHAPITRE I</u> : DESIGNATION GENERALE <u>CHAPITRE II</u> : DIVISION DE L'IMMEUBLE - ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION <u>CHAPITRE III</u> : DISTINCTION PARTIES COMMUNES ET PARTIES PRIVATIVES
DEUXIEME PARTIE	DROITS ET OBLIGATIONS DES COPROPRIETAIRES <u>CHAPITRE IV</u> : CONDITIONS D'USAGE DES PARTIES PRIVATIVES ET COMMUNES <u>CHAPITRE V</u> : CHARGES DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER <u>CHAPITRE VI</u> : MUTATION - LOCATION - MODIFICATION DE LOTS - HYPOTHEQUES
TROISIEME PARTIE	ADMINISTRATION DE L'IMMEUBLE <u>CHAPITRE VII</u> : SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES <u>CHAPITRE VIII</u> : SYNDIC <u>CHAPITRE IX</u> CONSEIL SYNDICAL
QUATRIEME PARTIE	AMELIORATIONS - ADDITIONS - SURELEVATIONS - ASSURANCES - LITIGES <u>CHAPITRE X</u> : AMELIORATIONS-ADDITIONS-SURELEVATIONS <u>CHAPITRE XI</u> : RISQUES CIVILS - ASSURANCES <u>CHAPITRE XII</u> : INEXECUTION DU REGLEMENT - LITIGES
CINQUIEME PARTIE	DOMICILE - FORMALITES

<u>PREMIERE PARTIE</u>

DESIGNATION ET DIVISION DE L'IMMEUBLE

<u>CHAPITRE I - DESIGNATION GENERALE</u>

SECTION I – DESIGNATION ET DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE ET DE CHACUN DES BATIMENTS LE COMPOSANT

DESIGNATION

Les présentes s'appliquent à **UN IMMEUBLE (Volume 1)** dépendant d'un Ensemble Immobilier Complexe dénommé « LA TRANSAT » en cours d'édification sur un terrain situé à MARSEILLE (BOUCHES-DU-RHÔNE), 17 Avenue Robert Schuman, 31 avenue Jean-François Leca, 6-8 et 18 rue Mazenod

Et cadastré :

Préfixe	Section	N°	Lieudit	Surface
810	E	25	6 rue Mazenod	00 ha 13 a 60 ca

810	E	26	31 avenue Jean-François Leca	00 ha 18 a 49 ca
-----	---	----	------------------------------	------------------

Total surface : 00 ha 32 a 09 ca

I. Désignation de l'Ensemble Immobilier Complexe dont dépend l'IMMEUBLE

L'Ensemble Immobilier est destiné à comprendre à son achèvement 4 bâtiments, savoir :

- ▶ Un immeuble A réhabilité élevé en R+5 à usage de bureaux, (Volume 3)
- ▶ Un immeuble B neuf élevé en R+8 sur l'avenue Robert Schuman composé de deux cages d'escaliers totalisant 55 logements et des surfaces à usage de commerces et/ou bureaux (Partie du Volume 1 objet des présentes)
- ▶ Un immeuble C réhabilité élevé en R+2 à usage d'activités (Volume 2),
- ▶ Un immeuble D neuf élevé en R+8 sur la rue Mazenod de 33 logements (Partie du Volume 1 objet des présentes)
- ▶ Un parc de stationnement de R-2 à R+1 avec accès piétons/véhicules au RDC rue Mazenod (Partie du Volume 1 objet des présentes).
- ▶ Un local transformateur. (Volume 4)

II. Désignation du Volume 1 : assiette de l'IMMEUBLE

Le Volume UN (1)

Ce volume est formé de 17 éléments partiellement superposés et communiquant entre eux, teintés en bleu sur les plans et coupes annexés.

Premier Élément (1.1) :

Parking, tréfonds général – voir plans R-1 n°0 et RDC n°1 défini par les points 1 à 9.
Cet élément couvre une surface de 1355 m².

Ledit élément de volume est :

- sans limitation en profondeur et,
- limité en élévation à la cote NGF 6.40 m (arase supérieure de la dalle du R+1 rue Mazenod)

Deuxième Élément (1.2) :

Parking, tréfonds général – voir plan R-1 n°0 défini par les points 2 à 5
Cet élément couvre une surface de 22 m².

Ledit élément de volume est :

- sans limitation en profondeur et,
- limité en élévation à la cote NGF 1.96 m (arase supérieure de la dalle de la fosse du transformateur électrique au RDC rue Mazenod).

Troisième Élément (1.3) :

Tréfonds général – voir plans R-1 n°0 et RDC n°1 défini par les points 7, 18 à 25, 45, 8
Cet élément couvre une surface de 198 m².

Ledit élément de volume est :

- sans limitation en profondeur et,
- limité en élévation à la cote NGF 5.62 m (arase supérieure de la dalle du R+1 de la rue Mazenod et du R-1 de l'avenue Schuman).

Quatrième Élément (1.4) :

Tréfonds général – voir plans R-1 n°0 et RDC n°1 défini par les points 13 à 21

Cet élément couvre une surface de 179 m².

Ledit élément de volume est :

- sans limitation en profondeur et,
- limité en élévation à la cote NGF 6.24 m (arase supérieure de la dalle du R+1 de la rue Mazenod).

Cinquième Élément (1.5) :

Tréfonds général – voir plans R-1 n°0 et RDC n°1 défini par les points 22 à 24, 26

Cet élément couvre une surface de 36 m².

Ledit élément de volume est :

- sans limitation en profondeur et,
- limité en élévation à la cote NGF 5.64 m (arase supérieure de la dalle du R+1 de la rue Mazenod et du R-1 de l'avenue Schuman).

Sixième Élément (1.6) :

Logements bâtiment D + parking + passage avenue Schuman – voir plans R+1 n°2 et R+2 n°3 défini par les points 1, 6, 36 à 44, 9

Cet élément couvre une surface de 920 m².

Ledit élément de volume est :

- Limité en profondeur à la cote NGF 6.40 m (arase supérieure de la dalle du R+1 rue Mazenod) et,
- limité en élévation à la cote NGF 12.78 m (arase supérieure de la dalle brute des bureaux du bâtiment A du R+1 avenue Robert Schuman).

Septième Élément (1.7) :

Parking – voir plan R+1 n°2 défini par les points 36 à 44, 8

Cet élément couvre une surface de 457 m².

Ledit élément de volume est :

- limité en profondeur à la cote NGF 6.40 m (arase supérieure de la dalle du R+1) et,
- limité en élévation aux cotes NGF 9.46 à 9.91 m (arase supérieure de la dalle brute du RDC de l'avenue Schuman).

Huitième Élément (1.8) :

Circulation, cages d'escaliers, ascenseurs bâtiment B – voir plan R+1 n°2 défini par les points 7, 27, 28, 29, 19, 20, 30 à 35, 23, 25, 45, 8

Cet élément couvre une surface de 190 m².

Ledit élément de volume est :

- limité en profondeur à la cote NGF 5.62 m (arase supérieure de la dalle du R-1 de l'avenue Schuman) et,
- limité en élévation à la cote NGF 9.40 m (arase supérieure de la dalle brute du R+2 rue Mazenod).

Neuvième Élément (1.9) :

Partie cage d'escalier B1 – voir plan R+1 n°2 défini par les points 27 à 29, 18

Cet élément couvre une surface de 2 m².

Ledit élément de volume est :

- limité en profondeur à la cote NGF 6.24 m (arase supérieure de la dalle du R-1 de l'avenue Schuman) et,

- limité en élévation à la cote NGF 9.40 m (arase supérieure de la dalle brute du R+2 rue Mazenod).

Dixième Élément (1.10) :

Partie cage d'escaliers B2 – voir plan R+1 n°2 définie par les points 30 à 35, 22, 21
Cet élément couvre une surface de 6 m2.

Ledit élément de volume est :

- limité en profondeur à la cote NGF 6.24 m (arase supérieure de la dalle du R-1 de l'avenue Schuman) et,
- limité en élévation à la cote NGF 9.40 m (arase supérieure de la dalle du R+2 rue Mazenod).

Onzième Élément (1.11) :

Hall d'entrée, cage d'escalier et ascenseur B1 – voir plan n°3 définis par les points 7, 27, 28, 29, 46, 8
Cet élément couvre une surface de 81 m2.

Ledit élément de volume est :

- limité en profondeur à la cote NGF 9.40 m (arase supérieure de la dalle du RDC avenue Schuman) et,
- limité en élévation à la cote NGF 13.59 m (arase supérieure de la dalle du R+1 avenue Schuman).

Douzième Élément (1.12) :

Partie hall d'entrée B2, cage d'escaliers, ascenseur, commerce – voir plan RDC avenue Schuman n°3 défini par les points 30 à 35, 23, 25, 45, 47
Cet élément couvre une surface de 56 m2.

Ledit élément de volume est :

- limité en profondeur à la cote NGF 9.40 m (arase supérieure de la dalle du RDC) et,
- limité en élévation à la cote NGF 13.59 m (arase supérieure de la dalle du R+1 avenue Schuman).

Treizième Élément (1.13) :

Partie hall d'entrée B2, cage d'escaliers, ascenseur, commerce – voir plan RDC avenue Schuman n°3 défini par les points 48 à 51, 25, 23
Cet élément couvre une surface de 91 m2.

Ledit élément de volume est :

- limité en profondeur à la cote NGF 8.15 m (arase supérieure de la dalle du RDC) et,
- limité en élévation à la cote NGF 13.59 m (arase supérieure de la dalle du R+1 avenue Schuman).

Quatorzième Élément (1.14) :

Logements bâtiment D – voir plans n°4 et n°5 défini par les points 1, 6, 36, 52
Cet élément couvre une surface de 771 m2.

Ledit élément de volume est :

- limité en profondeur à la cote NGF 12.78 m et,
- sans limitation en élévation.

Quinzième Élément (1.15) :

Logements et bureau bâtiment B – voir plan n°4 défini par les points 53, 54, 45, 8
Cet élément couvre une surface de 690 m2.

Ledit élément de volume est :

- limité en profondeur à la cote NGF 13.59 m (arase supérieure de la dalle du R+1 avenue Schuman et,
- limité en élévation à la cote NGF 16.39 (arase supérieure de la dalle du R+2 avenue Schuman).

Seizième Élément (1.16) :

Logements bâtiment B – voir plan n°5 défini par les points 53, 55 à 58, 54, 45, 8

Cet élément couvre une surface de 702 m2.

Ledit élément de volume est :

- limité en profondeur à la cote NGF 16.39 m (arase supérieure de la dalle du R+2 avenue Schuman et,
- limité en élévation à la cote NGF 19.19 (arase supérieure de la dalle du R+3 avenue Schuman).

Dix-septième Élément (1.17) :

Logements bâtiment B – voir plan n°6 défini par les points 53, 55 à 61, 45, 8

Cet élément couvre une surface de 715 m2.

Ledit élément de volume est :

- limité en profondeur à la cote NGF 19.19 m (arase supérieure de la dalle du R+3 avenue Schuman et,
- sans limitation en élévation.

Tel que ledit volume existera, s'étendra, se poursuivra et se limitera, sans aucune exception ni réserve, et tel qu'il figure côté en planimétrie et altimétrie sur les plans y annexés.

DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE

L'immeuble soumis au régime de la copropriété dénommé " Résidence LA TRANSAT » en cours d'édification au sein du volume UN (1) de l'ensemble immobilier comprendra à son achèvement trois bâtiments :

* un bâtiment "parkings" composé de quatre niveaux : un rez-de-chaussée, un premier étage et deux niveaux de sous-sol situé dans une partie du volume 1.

-Une entrée parking pour les véhicules desservant les quatre niveaux

-Une entrée piétons pour l'accès aux places situées au rez-de-chaussée et pour accéder à la cage d'escalier D2 avec ascenseur desservant les niveaux inférieurs et supérieur.

* un bâtiment B en R+8 composé de deux cages d'entrées sur l'Avenue Robert Schuman, desservant 8 niveaux supérieurs pour les cages B1 et B2, chaque cage desservant deux niveaux inférieurs pour l'accès aux locaux techniques et aux parkings.

* un bâtiment D en R+8 avec deux entrées :

-Entrée 1 (entrée principale) Rue Mazenod desservant les appartements du R+1 au R+8

-Entrée piétons sur l'Avenue Schuman au rez-de-chaussée correspondant au R+2 de la Rue Mazenod.

Cet immeuble est divisé en :

- QUATRE-VINGT-DOUZE (92) lots à usage de stationnements (parkings ou garages) ;

- UN (1) lot à usage commercial ;

- DEUX (2) lots à usage de bureaux ;

- QUATRE-VINGT-HUIT (88) lots à usage de logements.

DESIGNATION PAR BATIMENT ET PAR NIVEAU

En ce qui concerne le Bâtiment « Parking »

Chaque niveau est constitué de :

- Au R-2 : 19 lots, numérotés de 1 à 19 comprenant 23 places, 15 places simples dont 1 de catégorie B et 4 garages doubles en long ; ainsi que la place Personnes à Mobilité Réduite (PMR) portant le n° commercial 81
- Au R-1 : 19 lots, numérotés de 20 à 38 comprenant 19 places, 17 places simples dont 1 de catégorie B et 2 garages
- Au Rez-de-chaussée : 25 lots numérotés 39 à 63 comprenant 23 places simples dont 1 PMR, 7 places de catégorie B et 2 garages PMR.
- Au R+1 : 29 lots, numérotés de 64 à 92 comprenant 27 places simples dont 8 de catégorie B et 2 garages PMR.

Equipements :

Au R-2

- Circulation
- Cage d'escaliers D2 avec ascenseur
- Rampe d'accès
- Bassin de rétention

Au R-1

- Circulation
- Cage d'escaliers D2 avec ascenseur
- Rampe d'accès
- 2 Places motos

Au Rez de chaussée

- Rampe d'accès
- Porte et portillon
- Issue vers le bâtiment B donnant accès aux cages d'escaliers et d'ascenseurs B1 et B2
- Circulation
- Cage d'escaliers avec ascenseur
- 5 Places moto

Au 1er étage

- Circulation
- Issue vers le bâtiment B donnant accès aux cages d'escaliers et d'ascenseurs B1 et B2
- Rampe d'accès
- Cage d'escaliers D2 avec ascenseur
- 8 Places motos

En ce qui concerne le Bâtiment « B »

Chaque niveau du bâtiment est constitué de :

- Au Rdc un commerce n°126 (accès direct depuis l'Avenue Robert Schuman)

Pour l'entrée B1

- Au R+1 des logements et des bureaux numérotés de 127 à 130

- Au R+2 des logements numérotés de 131 à 134
- Au R+3 des logements numérotés 135 à 138
- Au R+4 des logements numérotés 139 et 142
- Au R+5 des logements numérotés 143 à 146
- Au R+6 des logements numérotés de 147 à 149
- Au R+7 des logements numérotés 150 et 151
- Au R+8 des logements numérotés 152 et 153.

Pour l'entrée B2

- Au R+1 des logements et des bureaux numérotés de 154 à 157
- Au R+2 des logements numérotés de 158 à 162
- Au R+3 des logements numérotés 163 à 167
- Au R+4 des logements numérotés 168 à 172
- Au R+5 des logements numérotés 173 à 177
- Au R+6 des logements numérotés de 178 à 180
- Au R+7 des logements numérotés 181 et 182
- Au R+8 un logement numéroté 183

Equipements :

NIVEAU INFÉRIEUR

Au 2ème sous-sol

- 2 ascenseurs
- 2 cages d'escaliers
- 1 local à ordures ménagères
- 1 local SRI
- 2 locaux vélos
- 1 local Thassalia
- 1 bassin de rétention

Au 1er sous-sol

- Circulation
- 2 ascenseurs
- 2 cages d'escaliers
- Local technique
- sas

NIVEAUX SUPÉRIEURS

Au rez-de-chaussée

- 1 commerce avec accès direct sur l'extérieur

Cage B1

- Au 1er étage :** 3 appartements de deux pièces principales
- 1 plateau de bureaux

- Du 2ème au 5ème étage :** 1 appartement de deux pièces principales
- 3 appartements de trois pièces principales

- Au 6ème étage :** 2 appartements de trois pièces principales
- 1 appartement de quatre pièces principales

- Au 7ème étage :** 1 appartement de trois pièces principales
- 1 appartement de quatre pièces principales

- Au 8ème étage :** 1 appartement de deux pièces principales

1 appartement de quatre pièces principales

Cage B2

Au 1er étage : 2 appartements d'une pièce principale

1 appartement de deux pièces principales

1 plateau de bureaux

Au 2ème étage : 1 appartement d'une pièce principale

3 appartements de deux pièces principales

1 appartement de trois pièces principales

Du 3ème au 5ème étage : 1 appartement d'une pièce principale

3 appartements de deux pièces principales

1 appartement de trois pièces principales

Au 6ème étage : 1 appartement de deux pièces principales

1 appartement de trois pièces principales

1 appartement de quatre pièces principales

Au 7ème étage : 1 appartement d'une pièce principale

1 appartement de trois pièces principales

Au 8ème étage : 1 appartement de quatre pièces principales

En ce qui concerne le Bâtiment « D »

Chaque niveau du bâtiment est constitué de :

Entrée 1 (entrée principale Rue Mazenod)

-Au R+1 des logements de 93 à 95

-Au R+2 des logements numérotés de 96 à 100

-Au R+3 des logements numérotés 101 à 105

-Au R+4 des logements numérotés 106 et 110

-Au R+5 des logements numérotés 111 à 115

-Au R+6 des logements numérotés de 116 à 119

-Au R+7 des logements numérotés de 120 à 123 (lots 121 et 122 en duplex R+7/8)

-Au R+8 des logements numérotés de 124 et 125.

Equipements :

Au rez de chaussée

-Local ordures ménagères

-Local vélos

-Entrée principale D1

-Cage d'escaliers D1

-Ascenseur D1

-Entrée piéton

Au 1er étage

-1 appartement d'une pièce principale

-2 appartements de deux pièces principales

Au 2ème étage

-2 appartements de deux pièces principales

-3 appartements de trois pièces principales

Du 3ème au 5ème étage

- 2 appartements d'une pièce principale
- 2 appartements de trois pièces principales
- 1 appartement de quatre pièces principales

Au 6ème étage

- 3 appartements de trois pièces principales
- 1 appartement de quatre pièces principales

Au 7ème étage

- 1 appartement de trois pièces principales
- 1 appartement de quatre pièces principales
- 1 appartement en duplex de quatre pièces principales
- 1 appartement en duplex de cinq pièces principales

Au 8ème étage

- 1 appartement de trois pièces principales
- 1 appartement de quatre pièces principales

SECTION II – PLANS – PERMIS DE CONSTRUIRE – PRECISIONS DIVERSES

PLANS

Sont demeurés ci-annexés aux présentes après mention, les plans établis par le cabinet **ARCOGEX - SELARL FRAISSE-ARNEL-de COMBARIEU** – géomètres-experts DPLG à Marseille (13006) – 14, rue Saint Sébastien, savoir :

- plan du niveau R-2 Rue Mazenod - PARKINGS (**Annexe n°2**)
- plan du niveau R-1 Rue Mazenod - PARKINGS (**Annexe n°3**)
- plan du niveau RDC Rue Mazenod - PARKINGS et BATIMENT D et du niveau R-2 Avenue Robert Schuman BATIMENT B (**Annexe n°4**)
- plan du niveau R+1 Rue Mazenod - PARKINGS et BATIMENT D et du niveau R-1 Avenue Robert Schuman BATIMENT B (**Annexe n°5**)
- plan du niveau R+2 Rue Mazenod / RDC avenue Robert Schuman - Bâtiment D (**Annexe n°6**)
- plan du niveau R+3 Rue Mazenod / R+1 avenue Robert Schuman - Bâtiment D (**Annexe n°7**)
- plan du niveau R+4 Rue Mazenod / R+2 avenue Robert Schuman - Bâtiment D (**Annexe n°8**)
- plan du niveau R+5 Rue Mazenod / R+3 avenue Robert Schuman - Bâtiment D (**Annexe n°9**)
- plan du niveau R+6 Rue Mazenod / R+4 avenue Robert Schuman - Bâtiment D (**Annexe n°10**)
- plan du niveau R+7 Rue Mazenod / R+5 avenue Robert Schuman - Bâtiment D (**Annexe n°11**)
- plan du niveau R+8 Rue Mazenod / R+6 avenue Robert Schuman - Bâtiment D (**Annexe n°12**)
- plan du niveau RDC avenue Robert Schuman - Bâtiment B (**Annexe n°13**)
- plan du niveau R+1 avenue Robert Schuman - Bâtiment B (**Annexe n°14**)
- plan du niveau R+2 avenue Robert Schuman - Bâtiment B (**Annexe n°15**)
- plan du niveau R+3 avenue Robert Schuman - Bâtiment B (**Annexe n°16**)
- plan du niveau R+4 avenue Robert Schuman - Bâtiment B (**Annexe n°17**)
- plan du niveau R+5 avenue Robert Schuman - Bâtiment B (**Annexe n°18**)
- plan du niveau R+6 avenue Robert Schuman - Bâtiment B (**Annexe n°19**)
- plan du niveau R+7 avenue Robert Schuman - Bâtiment B (**Annexe n°20**)
- plan du niveau R+8 avenue Robert Schuman - Bâtiment B (**Annexe n°21**)
- plan du niveau Toiture - Bâtiment B (**Annexe n°22**)

Etant ici observé qu'en raison d'un dénivelé naturel du terrain d'assiette de la présente copropriété, certains logements / emplacements de stationnement sont situés à des niveaux différents en fonction du bâtiment considéré.

Nota : les plans de niveaux sont destinés à préciser la localisation des différents lots et des parties communes. La distribution intérieure des lots qui peut figurer n'a aucune valeur contractuelle.

Il est précisé :

↳ que les numéros des lots se réfèrent exclusivement aux indications portées sur les plans ci-avant visés, à l'exclusion de tout numérotage différent pouvant être apposé sur la porte ou le sol de ces lots.

↳ que la structure, la disposition intérieure des lots et les équipements décrits, figurant sur les plans visés ci-avant n'ont qu'un caractère indicatif.

↳ que les plans de définition des lots ont été établis d'après les plans D.C.E. en date du 14/09/2018, dressés par MAP Agence d'Architecture à MARSEILLE, avant construction des bâtiments.

Le requérant se réserve la possibilité d'apporter auxdits plans, toutes modifications qui seraient rendues nécessaires pour la réalisation définitive.

Il est ici fait observer ce qui suit :

Le REQUERANT se réserve pour lui-même et pour tous ses ayants-droit, la faculté d'apporter au projet ci-dessus défini toute modification compatible avec la destination des lieux, les implantations et les volumes maximum du plan masse ci-dessus défini et les exigences des autorités administratives compétentes.

Il se réserve en particulier, savoir :

- . le droit de modifier le nombre, la consistance, l'aspect extérieur, la disposition, l'implantation des logements projetés, leurs volumes et hauteurs respectifs, ainsi que le nombre des parkings,
- . de modifier la destination sous réserve de l'obtention de l'autorisation administrative nécessaire et dans la mesure où la destination générale de L'ENSEMBLE IMMOBILIER ne s'en trouve modifiée,
- . de modifier la configuration des jardins, les voies de circulation, aménager les jardins et espaces verts comme elle l'entend, planter, tailler, déplacer toutes végétations, sans que cette énonciation soit limitative,
- . de renoncer partiellement à la réalisation du plan masse,
- . de déposer toute demande de permis de construire modificatifs ou complémentaires,
- . et, au cas où les autorisations administratives seraient obtenues, de mettre en œuvre les permis de construire modificatifs ou complémentaires,
- . et ce sans qu'il soit nécessaire d'obtenir l'accord des copropriétaires, les modifications à intervenir ne devant pas porter atteinte aux limites et droits des lots précédemment vendus.

En conséquence, le REQUERANT, tant que L'ENSEMBLE IMMOBILIER ne sera pas achevé, procédera librement à la division, ou la réunion, du ou des lots lui appartenant, ainsi que des droits et charges y attachés, sans aucune intervention des copropriétaires, et apportera seule les modifications corrélatives à l'état descriptif de division, aux plans et à l'état de répartition des charges générales et spéciales.

AUTORISATIONS ADMINISTRATIVES

L'Ensemble Immobilier comprenant l'IMMEUBLE, a fait l'objet des autorisations suivantes :

Permis de construire

Concernant le Bâtiment A

La réhabilitation du Bâtiment A a été autorisée par arrêté de Monsieur le Maire de la Ville de MARSEILLE, au nom de l'État, le 21 octobre 2016 sous le n°013 055 16 00424.

Le permis de construire a fait l'objet d'un affichage tant sur le terrain qu'en mairie, ainsi qu'il est justifié par trois procès-verbaux de constat d'affichage établis par Maître Bernard DUPLAA, Huissier de Justice à la résidence d'Aix en Provence, les 10 novembre, 12 décembre 2016 et le 13 janvier 2017.

Le Requérant déclare qu'il n'existe aucun recours pendant contre le Permis de construire et qu'il n'a reçu aucune notification de retrait du permis accordé.

Le Requérant déclare et garantit que ce permis a acquis un caractère définitif et exécutoire.

Etant ici précisé que la réhabilitation dudit bâtiment A (volume 3 à usage de bureaux) réalisée au titre du PC n° n°013 055 16 00424 est achevée ainsi qu'il résulte d'une déclaration d'achèvement en date du 12 juin 2018.

Concernant les Bâtiments B, C et D.

La construction a été autorisée par arrêté de Monsieur le Maire de la Ville de MARSEILLE, au nom de l'État, le 17 juillet 2017 sous le n°013 055 16 00949.

Le permis de construire a fait l'objet d'un affichage tant sur le terrain qu'en mairie, ainsi qu'il est justifié par trois procès-verbaux de constat d'affichage établis par Maître Bernard DUPLAA, Huissier de Justice à la résidence d'Aix en Provence, les 26 juillet, 28 août et 26 septembre 2017.

Le Requérant déclare qu'il n'existe aucun recours pendant contre le Permis de construire et qu'il n'a reçu aucune notification de retrait du permis accordé.

Le Requérant déclare et garantit que ce permis a acquis un caractère définitif et exécutoire.

Permis de construire Modificatif et son rectificatif (B, C et D)

Le Requérant a obtenu un Permis de construire Modificatif par arrêté de Monsieur le Maire de la Ville de MARSEILLE, au nom de l'État, le 18 juillet 2018 sous le n°013 055 16 00949M1.

Le Permis de construire Modificatif ci-dessus, a fait l'objet d'un arrêté rectificatif par arrêté de Monsieur le Maire de la Ville de MARSEILLE, au nom de l'État, le 10 août 2018 sous le n°013 055 16 00949M1.

Le Permis de construire Modificatif a fait l'objet d'un affichage tant sur le terrain qu'en mairie, ainsi qu'il est justifié par trois procès-verbaux de constat d'affichage établis par Maître Cécile BARRA, et Maître Bernard DUPLAA, tous deux Huissiers de justice à la résidence d'AIX-EN-PROVENCE, les 6 août, 11 septembre et 15 octobre 2018.

Le Permis de construire Rectificatif a fait l'objet d'un affichage tant sur le terrain qu'en mairie, ainsi qu'il est justifié par trois procès-verbaux de constat d'affichage établis par Maître Bernard DUPLAA, Huissier de Justice à la résidence d'Aix en Provence, les 11 septembre, 15 octobre et 12 novembre 2018.

Ni la commune de Marseille, ni le Tribunal d'Administratif de Marseille ne délivrant de certificat de non-recours, le Vendeur déclare qu'il n'a reçu aucune notification de recours effectuée en conformité avec l'article R.600-1 du Code de l'Urbanisme, non plus qu'aucune notification de retrait du permis accordé.

Le Requéran déclare et garantit que ce permis de construire Modificatif a acquis un caractère définitif et exécutoire.

Ouverture du chantier-état d'avancement des travaux

Le Requéran déclare que le chantier est ouvert depuis le 12 novembre 2018, ainsi qu'il résulte de la Déclaration Réglementaire d'Ouverture du Chantier en date du 16 octobre 2018 remise contre récépissé à la mairie de MARSEILLE le 19 octobre 2018.

DEPOTS DE PIECES – DOSSIER D'INFORMATIONS

Aux termes d'un acte reçu par Maître Lionel VOGLIMACCI STEPHANOPOLI, Notaire à MARSEILLE, le 28 novembre 2018, il a été déposé les pièces suivantes (le Dépôt de pièces - Dossier d'Informations) :

I. Concernant la chaine des pouvoirs du Vendeur

1. Copie certifiée conforme des statuts de la société PITCH PROMOTION SNC,
2. Extrait kbis de la société PITCH PROMOTION SNC,
3. Copie certifiée conforme des statuts de la société PITCH PROMOTION SA,
4. Extrait de la nomination de Monsieur Benoît CHABASSOL comme Directeur Général de la société PITCH PROMOTION SA,
5. Délégation de pouvoir consentie par Monsieur CHABASSOL le 27 novembre 2018.

II. Concernant les autorisations de construire

6. Le dossier de permis de construire délivré le 21 octobre 2016 par la ville de Marseille sous le n° 013 055 16 00424 portant sur la réhabilitation du bâtiment A 17B av. Robert Schuman à usage de bureaux, comprenant les documents suivants :
 - Cerfa demande de PC
 - Arrêté PC Bâtiment A du 21 octobre 2016
 - Attestation prise en compte PPR
 - Attestation RT
 - Attestation Prise en compte risques Sismiques
 - Avis Eau de Marseille
 - Avis favorable Maire de Marseille
 - Avis favorable Métropole
 - Avis favorable Ministère de la culture
 - Avis favorable Préfecture
 - Avis favorable SERAMM
 - PC-1 Plan de situation
 - PC-2 Plan de masse
 - PC-3 Coupe A sur terrain et construction
 - PC-4 Notice descriptive du Projet

- PC-5a Plan des toitures
 - PC-5b Façade Ouest
 - PC-5c Façade Est non modifiée
 - PC-6 Insertion du projet dans l'environnement
 - PC-7 Photo de l'environnement proche
 - PC-8 Photo - paysage lointain
 - PC-9 Façade Ouest Existant
 - PC-9 Façade Ouest Projetée
7. Le procès-verbal de constat d'affichage établi par Maître Bernard DUPLAA, Huissier de Justice à la résidence d'Aix-en-Provence, le 10 novembre 2016.
 8. Le procès-verbal de constat d'affichage établi par Maître Bernard DUPLAA, Huissier de Justice à la résidence d'Aix-en-Provence, le 12 décembre 2016.
 9. Le procès-verbal de constat d'affichage établi par Maître Bernard DUPLAA, Huissier de Justice à la résidence d'Aix-en-Provence, le 13 janvier 2017.
 10. Le dossier de permis de construire délivré le 17 juillet 2017 par la ville de Marseille sous le n°013 055 16 00949 portant sur la construction de 2 immeubles de logements collectifs B et D après démolition des constructions existantes, et la réhabilitation du bâtiment C à usage de commerce, activités, comprenant les documents suivants :
 - Arrêté de Permis de construire du 17 juillet 2017 n°pc130551600949
 - Avis ABF
 - Avis Bataillon des Marins-Pompiers (Bâtiment C)
 - Avis Bataillon des Marins-Pompiers (Partie habitation)
 - Avis Commission communale d'accessibilité aux personnes handicapées
 - Avis du Maire
 - Avis Métropole Assainissement & Pluvial
 - Avis SERAMM
 - Avis Société Eau de Marseille
 - Courrier DRAC (Absence de prescription archéologique)
 - Courrier Ville de Marseille - Division ERP (Absence d'examen)
 - 00 CERFA Demande de Permis de construire
 - 01 CERFA Démolition
 - Notice Accessibilité
 - Notice Sécurité
 - Notices Thermiques & Hydrauliques
 - PC1 - Plan de situation
 - PC2 - Plan de masse
 - PC3 - Plan de coupe BB - Coupe sur terrain
 - PC3 bis - Plan de coupe AA - Coupe sur terrain
 - PC4a - Notice Architecturale
 - PC5a - Plan des toitures
 - PC5b - Plan Façade EST
 - PC5b' - Plan façade EST existante (pièce complémentaire)
 - PC5c - Plan façade OUEST (Pièces complémentaires)
 - PC5c - Plan façade OUEST
 - PC5d - Plan façade NORD
 - PC5e - Plan façade SUD
 - PC5f - Plan façade EST 2
 - PC5g - Plan façade SUD 2
 - PC6a - Insertion dans le site (Schuman)

- PC6b - Insertion dans le site (Mazenod)
 - PC7abcd - Photos de l'environnement proche
 - PC8ab - Photos Paysage lointain
 - PC12 - Attestation prise en compte des règles sismiques
 - PC13 - Attestation de prise en compte des risques PPRn Argile
 - PC39 - 40 CERFA spécifique ERP
 - PC39 - 123 Plan des niveaux
 - PC39 - Plans des zones accessibles au public (Pièces complémentaires)
 - PC40 - Plan des étages
 - Plans annexés au Permis
 - Plans annexés au Permis (Pièces complémentaires)
 - PCA1 - A2 - Plan de masse et photos démolitions
 - Pièces complémentaires - Dossier supplémentaire - Diagnostic façades Bâtiment C
 - Pièces complémentaires - Plans de l'existant
 - Pièces complémentaires - Voies inondables (Mazenod)
 - Convention de participation
11. Le procès-verbal de constat d'affichage établi par Maître Bernard DUPLAA, Huissier de Justice à la résidence d'Aix-en-Provence, le 26 juillet 2017.
12. Le procès-verbal de constat d'affichage établi par Maître Bernard DUPLAA, Huissier de Justice à la résidence d'Aix-en-Provence, le 28 août 2017.
13. Le procès-verbal de constat d'affichage établi par Maître Bernard DUPLAA, Huissier de Justice à la résidence d'Aix-en-Provence, le 26 septembre 2017.
14. Le dossier de Permis de construire Modificatif délivré le 18 juillet 2018 par la ville de Marseille sous le n°013 055 16 00949M1, comprenant les documents suivants :
- PCM-00 Arrêté de PCM1 18 juillet 2018
 - PCM-00 Arrêté Rectificatif PCM1 du 10 août 2018
 - PCM-00 Cerfa demande de PCM1
 - PCM-1 Plan de masse
 - PCM-2 Plan de masse
 - PCM-3a Coupe sur terrain AA
 - PCM-3b Coupe sur terrain BB
 - PCM-4 (a à d) Notice Architecturale
 - PCM-4 (e à f) Notice Complémentaire
 - PCM-4 (g à p) Etat des lieux Bâtiment C
 - PCM-5a Plan des Toitures
 - PCM-5b Façade Sud
 - PCM-5c Façade Sud 2
 - PCM-5d Façade Est
 - PCM-5e Façade Est 2
 - PCM-5f Façade Ouest
 - PCM-5g Façade Nord
 - PCM-6 (a & b) Insertion
 - PCM-7 (a à d) Photo de l'environnement proche
 - PCM-8 (a & b) Photo Paysage lointain
 - PCM-10a Plan annexe - Plan des débords
 - PCM-10b Courrier annexe AOT DP en surplomb
 - PCM-12 Attestation CT (Prise en compte des règles sismiques)
 - PCM-13 Attestation Architecte (Prise en compte PPR)

- PCM-31 Convention Participation (Plan)
 - PCM-39 Dossier spécifique ERP
 - PCM-40b Étage RDC Mazenod
 - PCM-40b1 Étage R+1 Mazenod
 - PCM-40b2 Étage R+2 Mazenod
 - PCM-Bordereau des pièces constituant le dossier Spécifique
 - PCM-ERP 7-8 Étage RDC Mazenod
 - PCM-ERP 7-8 Étage RDC Schuman
 - PCM-ERP-8 Étage RDC Mazenod Accès
 - PCM-ERP-8 Étage RDC Mazenod Sanitaires
 - PCM-Notice d'accessibilité
 - PCM-Notice de sécurité
 - PCM-Plans annexés au Permis
15. Le procès-verbal de constat d'affichage établi par Maître Cécile BARRA, Huissier de Justice à la résidence d'Aix-en-Provence, le 6 août 2018.
 16. Le procès-verbal de constat d'affichage établi par Maître Bernard DUPLAA, Huissier de Justice à la résidence d'Aix-en-Provence, le 11 septembre 2018.
 17. Le procès-verbal de constat d'affichage établi par Maître Bernard DUPLAA, Huissier de Justice à la résidence d'Aix-en-Provence, le 15 octobre 2018 et le 12 novembre 2018.
 18. Déclaration d'ouverture de chantier en date du 16 octobre 2018.
 19. Récépissé de la déclaration d'ouverture de chantier délivré par la Mairie de Marseille le 19 octobre 2018.

III – Concernant la zone opérationnelle

20. Copie de l'arrêté préfectoral relatif à la ZAC CIMED en date du 30 décembre 2005 approuvant la création de la ZAC et stipulant que l'aménagement et l'équipement de la zone seront conduits directement par L'ETABLISSEMENT PUBLIC D'AMENAGEMENT EUROMEDITERRANEE
21. Copie de l'arrêté préfectoral relatif à la ZAC CIMED en date du 21 mai 2008 portant approbation du programme modifié des équipements publics de la ZAC CITE DE LA MEDITERRANEE
22. Copie de l'arrêté préfectoral relatif à la ZAC CIMED en date du 8 octobre 2009, déclarant d'utilité publique les travaux d'aménagements nécessaires à la réalisation de la ZAC
23. Copie de l'arrêté préfectoral relatif à la ZAC CIMED en date du 31 juillet 2013 approuvant la réalisation de la ZAC, ainsi que le programme des équipements publics de la ZAC.
24. Note de renseignements d'urbanisme délivrée par le Cabinet Tombarel, le 27 juillet 2017.

IV – Concernant les différentes études relatives au sol, au sous-sol et ICPE

25. Rapport Pollution EKOS de septembre 2016.

26. Consultation BASOL (Sites et Sols pollués appelant une action des pouvoirs publics) en date du 16 juillet 2017 indiquant la liste des 40 sites répertoriés sur la commune de MARSEILLE.
27. Consultations GEORISQUES (site du Ministère de l'Écologie, du Développement Durable et de l'Énergie) en date du 21 juillet 2017, lesquelles précisent notamment que la localisation n'est pas exposée à des sites pollués ou potentiellement pollués dans un rayon de 500m.
28. Consultations relatives au fichier BASIAS répertoriant sur le site deux anciennes activités, PAC1310646 et PAC1316113 – Exploitées par la SNCM, ancien propriétaire et exploitant du site (Les fiches détaillées de ces exploitations, ainsi que les plans de localisation (BASIAS Géorisques et BASIAS InfoTerre).
29. Consultation Inspection des Installations Classées (Ministère de l'Environnement, de l'Énergie et de la Mer) en date du 21 juillet 2017 indiquant que le Terrain n'est pas répertorié dans la base de données Inspection des Installations Classées ainsi qu'il résulte de la liste des 6 sites répertoriés sur le deuxième arrondissement de la commune de MARSEILLE.

V – Concernant les garanties et assurances

30. La garantie financière d'achèvement délivrée par la BANQUE EUROPEENNE DU CREDIT MUTUEL en date du 26 novembre 2018 sous la forme d'un cautionnement solidaire (*article R 261-21 b) du Code de la construction et de l'habitation*) ;
31. L'attestation délivrée le 26 septembre 2018 par la société ALLIANZ IARD, Société Anonyme au capital de 991.967.200 euros, inscrite au RCS de Nanterre sous le numéro 542 110 291, dont le siège social est situé 1 cours Michelet – 92076 Paris La Défense, certifiant la souscription par le Vendeur :
 - d'une police d'assurance TOUS RISQUES CHANTIER sous le numéro 214.963.043 ;
 - d'une police d'assurance Responsabilité décennale Constructeurs Non Réalisateurs sous le numéro 214.962.043 ;
 - d'une police d'assurance Dommages Ouvrage sous le numéro 214.960.043.
32. L'attestation délivrée le 19 octobre 2018 par la société ALLIANZ IARD, Société Anonyme au capital de 991.967.200 euros, inscrite au RCS de Nanterre sous le numéro 542 110 291, dont le siège social est situé 1 cours Michelet – 92076 Paris La Défense, certifiant que le Vendeur est à jour de ses cotisations prévisionnelles concernant les contrats :
 - TOUS RISQUES CHANTIER numéro 214.963.043 ;
 - Responsabilité décennale Constructeurs Non Réalisateurs numéro 214.962.043 ;
 - Dommages Ouvrage numéro 214.960.043.
33. L'attestation délivrée le 26 septembre 2018 par la société ALLIANZ IARD, Société Anonyme au capital de 991.967.200 euros, inscrite au RCS de Nanterre sous le

numéro 542 110 291, dont le siège social est situé 1 cours Michelet – 92076 Paris La Défense, certifiant la souscription par le Vendeur d'un Contrat d'assurance Collectif de Responsabilité Décennale : ALLIANZ Solution Grand Chantier sous le numéro 214.964.043.

34. Les conditions générales du contrat d'assurance Dommages Ouvrage.
35. Les conditions générales du contrat d'assurance Constructeur Non Réalisateur.
36. Les conditions générales du contrat d'assurance Tous Risques Chantiers.
37. Les conditions générales du Contrat d'assurance Collectif de Responsabilité Décennale : ALLIANZ Solution Grand Chantier.

ZONE OPERATIONNELLE

Réglementation administrative résultant de la ZAC

Le requérant déclare :

- que le Terrain d'Assiette de l'Ensemble Immobilier est partiellement situé dans le périmètre d'une zone d'aménagement concerté, dite « ZAC CITE DE LA MEDITERRANEE », créée à l'initiative de Monsieur le Préfet des Bouches du Rhône, sur une partie du territoire de la ville de Marseille,
- qu'aux termes d'un décret ministériel n°95-1102 en date du 13 octobre 1995, il a été créé un établissement public d'Aménagement de l'Etat à caractère industriel et commercial dénommé « L'ETABLISSEMENT PUBLIC D'AMENAGEMENT EUROMEDITERRANEE » (ci-après « l'EPIC ») suite :
 - o aux délibérations prises par le Conseil Régional de Provence Alpes Côte d'Azur en date du 23 mars 1995,
 - o aux délibérations prises par le Conseil Général du Département des Bouches du Rhône en date du 20 janvier 1995,
 - o aux délibérations prises par les Conseils Municipaux de MARSEILLE en date des 22 juillet 1994, 27 janvier 1995 et 10 mars 1995, et
 - o à la lettre du Préfet des Bouches du Rhône au Maire de MARSEILLE en date du 1er décembre 1994.
- que l'EPIC a pour mission d'intervenir sur un périmètre d'intérêt national dit « opération d'intérêt National » d'une superficie de 311 ha, incluant celui de la ZAC,
- qu'aux termes de l'arrêté préfectoral ci-dessous visé du 30 décembre 2005, il a été arrêté en son article 3 que l'aménagement et l'équipement de la zone seront conduits directement par l'EPIC en application de l'article R 311.4, 1er alinéa du Code de l'Urbanisme,
- que par arrêté préfectoral en date du 8 octobre 2010, les travaux d'aménagements nécessaires à la réalisation de la ZAC ont été déclarés d'utilité publique au profit de l'EPIC, et
- que la réalisation de la ZAC, ainsi que le programme des équipements publics de la ZAC, a été approuvé par arrêté préfectoral modifié en date du 31 juillet 2013,
- qu'aux termes d'un acte reçu par Maître Hervé SANTELLI, notaire associé à MARSEILLE, le 13 avril 2011, il a notamment été déposé les documents suivants :

- l'arrêté préfectoral portant approbation du programme modifié des équipements publics de la ZAC CITE DE LA MEDITERRANEE du 21 mai 2008,
- l'arrêté préfectoral en date du 9 octobre 2010 déclarant d'utilité publique sur le territoire de la commune de MARSEILLE au bénéfice d'EUROMEDITERRANEE, les aménagements nécessaires à la réalisation de la ZAC DE LA CITE DE LA MEDITERRANEE,
- le cahier des charges de cession de terrains et ses annexes, savoir :
 - le cahier des limites de prestations générales,
 - les statuts types d'association syndicale,
 - la charte pour "favoriser l'accès à l'emploi sur les chantiers d'EUROMEDITERRANEE" et la charte "signalétique des chantiers EUROMEDITERRANEE",
- les certificats d'affichage concernant les arrêtés sus visés,
- les courriers du Tribunal Administratif en date du 9 juillet 2007 attestant que les arrêtés approuvant la création de la ZAC et le programme des équipements publics n'ont fait l'objet d'aucun recours,
- le plan de délimitation de la ZAC.

Le Requéant n'ayant pas acquis le Terrain d'Assiette de l'Ensemble Immobilier de l'EPIC mais d'un propriétaire privé, il a été conclu que la ZAC était une zone d'aménagement concerté à maîtrise foncière partielle.

Dans le cadre de l'opération de construction projeté par le **Requéant**, il a été conclu avec la Ville de Marseille une convention de participation au titre de l'article L 311-4 du Code de l'urbanisme signée avec le **Requéant** le 27 décembre 2016 et déposée en préfecture en date du 14 avril 2017 portant sur une Surface de plancher prise en compte pour le calcul des participations de 3898m².

A ce titre, le **Requéant** déclare :

- qu'il n'a pas régularisé une convention d'association de propriétaires au titre de l'article L 311-5 du Code de l'Urbanisme,
- qu'il n'a pas adhéré à l'Association Syndicale prévue au titre de la ZAC,
- qu'il n'a pas reçu le titre de recettes de l'aménageur en vue du règlement de la participation au titre de la convention ci-dessus visée et ses avenants.

Néanmoins, le requérant garantit que l'opération de restructuration/reconstruction de l'Ensemble Immobilier respecte les stipulations du cahier des charges de cession de terrains annexé à la convention de participation de la ZAC.

Réglementation administrative résultant du PLU

Le requérant déclare que les dispositions du Plan Local d'Urbanisme de Marseille, approuvé le 28 juin 2013, sont applicables au Terrain d'Assiette de l'Ensemble Immobilier, duquel il ressort que le projet du Vendeur se situe :

- au sein du périmètre de la ZAC (Parcelle E n°26),
- au sein du périmètre de l'Opération d'intérêt national "EUROMEDITERRANEE" créée par décret ministériel n°95-1103, dans lequel intervient l'EPIC, la Ville de Marseille et la Communauté de Communes,
- au sein du périmètre de la zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP) "République Joliette",
- au sein de la Zone Urbaine de la ZAC, secteur UzciAd de tissu central (Parcelle E n°26),
- au sein de la Zone Urbaine Uap (Parcelle E n°25).

DISPOSITIONS RELATIVES A L'ENVIRONNEMENT

- Protection de l'environnement

Le notaire informe les parties des dispositions suivantes du Code de l'environnement :

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

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

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

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

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

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

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

En outre, le notaire rappelle qu'il convient également de s'intéresser à la question du traitement des terres qui seront excavées. Elles deviennent alors des meubles et seront soumises à la réglementation des déchets si elles sont polluées et ne sont pas réutilisées sur le site de leur excavation dans les conditions définies par un plan de gestion. Elles devront, à ce titre, faire l'objet d'un traitement conformément aux principes définis par les articles L. 541-1 et suivants du code de l'environnement.

Le Requérant déclare et garantit que l'Immeuble ne fait l'objet d'actuellement d'aucune ICPE.

Consultation des bases de données existantes

1°/ BASOL

Le REQUERANT déclare que le Terrain n'est pas répertorié dans la base de données BASOL (Sites et Sols pollués appelant une action des pouvoirs publics) ainsi qu'il résulte de la liste des 40 sites répertoriés sur la commune de MARSEILLE.

Cette liste éditée le 16 juillet 2017 est demeurée annexée au dépôt de pièces ci-dessus visé.

2°/ GEORISQUES (site du Ministère de l'Ecologie, du Développement Durable et de l'Energie).
Les consultations électroniques GEORISQUES en date du 21 juillet 2017, lesquelles précisent notamment que la localisation n'est pas exposée à des sites pollués ou potentiellement pollués dans un rayon de 500m.

Ces consultations GEORISQUES sont demeurées annexées au dépôt de pièces ci-dessus visé.

En outre, la consultation relative au fichier BASIAS répertorie sur le site deux anciennes activités, savoir :

- PAC1310646 – Exploitée par la SNCM, ancien propriétaire et exploitant du site,
- PAC1316113 – Exploitée par la SNCM, ancien propriétaire et exploitant du site.

Les fiches détaillées de ces exploitations, ainsi que les plans de localisation (BASIAS Géorisques et BASIAS InfoTerre) sont demeurées annexées au dépôt de pièces ci-dessus visé.

3°/ Inspection des Installations Classées (Ministère de l'Environnement, de l'Énergie et de la Mer)

Le REQUERANT déclare que le Terrain n'est pas répertorié dans la base de données Inspection des Installations Classées ainsi qu'il résulte de la liste des 6 sites répertoriés sur le deuxième arrondissement de la commune de MARSEILLE.

- Cette liste éditée le 21 juillet 2017 est demeurée annexée au dépôt de pièces ci-dessus visé.
-
- A ce sujet, le Requéant déclare qu'il a été établi par la société EKOS, un diagnostic de Pollution, n°2016/156 en date de septembre 2016, révélant de la pollution.

Le Requéant s'engage à faire le nécessaire pour que l'état environnemental du Terrain support des Biens soit compatible avec l'usage futur des Constructions à savoir Habitation, Commerce, activités.

PRECISIONS DIVERSES

PERIMETRE DE PROTECTION D'UN MONUMENT HISTORIQUE

Il est ici précisé que l'immeuble est situé dans le périmètre de protection d'un monument historique ou d'un immeuble classé ou inscrit. Par suite, le propriétaire ne peut faire de travaux en modifiant l'aspect extérieur sans une autorisation spéciale ayant recueilli l'agrément de l'architecte départemental des monuments historiques.

DISPOSITIONS RELATIVES AUX PLACES DE STATIONNEMENT ADAPTEES

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

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

"Article 1

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

Article 2

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

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

Article 3

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

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

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

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

Article 4

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

Article 5

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

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

DESCRIPTION DE L'OPERATION DE CONSTRUCTION - CAHIERS DE CHARGES

L'ensemble immobilier dénommé "LA TRANSAT" dont dépend l'IMMEUBLE, est un programme immobilier complexe divisé en quatre (4) volumes qui a fait l'objet d'un cahier des charges ayant pour objet d'établir les règles et servitudes réciproques et perpétuelles, d'intérêt général, imposées pour le fonctionnement de la volumétrie.

Le cahier des charges régissant l'Ensemble Immobilier a été établi aux termes d'un acte reçu par Maître Lionel VOGLIMACCI STEPHANOPOLI, Notaire à MARSEILLE, le 28 novembre 2018 dont une copie authentique est en cours de publication au service de la publicité foncière de MARSEILLE 1^{ER}.

Il résulte de ce cahier des charges notamment ce qui suit littéralement retranscrit :

« ARTICLE II. – CARACTERE IMPERATIF

Les dispositions du présent cahier des charges et des modificatifs à intervenir le cas échéant, s'imposent :

- à la société PITCH PROMOTION SNC et aux preneurs de droits immobiliers de toute nature cédés par cette dernière et titulaires de ces droits,
- à tous co-contractants de quelque droit mobilier et immobilier que ce soit, avec une personne physique ou morale qui tiendrait des droits de la société PITCH PROMOTION SNC,
- à tous locataires, le propriétaire de chaque volume restant alors garant de son application.

Les conventions ou actes notariés passés avec la société PITCH PROMOTION SNC et ses cessionnaires devront faire mention du fait que lesdits cessionnaires ont pris connaissance du présent cahier des charges et de ses éventuels modificatifs, et qu'ils en acceptent les dispositions sans réserve.

D'une façon générale, les dispositions du présent cahier des charges s'imposeront de plein droit à tout titulaire d'un droit de propriété, d'un droit réel ou d'un droit de jouissance sur un volume ou une partie de volume défini ci-dessus, ainsi qu'à leurs ayants cause, du seul fait de la publication du présent acte au fichier immobilier.

ARTICLE III. – CLAUSE DE PREPONDERANCE

Il est rappelé que le présent acte régit les volumes de l'ensemble immobilier, désignés aux termes de l'état descriptif de division en volumes, et que chaque volume pourra faire l'objet d'un état descriptif de division et d'un règlement de copropriété propre à un ou plusieurs volumes.

Par conséquent, les stipulations desdits documents dressés pour un plusieurs lots de volume devront être conformes au présent état descriptif de division en volumes et cahier des charges.

En outre, il est formellement stipulé qu'en cas de difficultés d'interprétation ou d'oppositions entre les clauses de l'état descriptif de division en volumes et du cahier des charges, d'une part, et dans l'éventualité où ils seraient établis, les états descriptifs de division et règlements de copropriété à un ou plusieurs volumes, d'autre part, les clauses de l'état descriptif de division en volumes et du cahier des charges présentement établis prévaudront sur celles insérées ultérieurement dans les états descriptifs de division et les règlements de copropriété régissant un ou plusieurs volumes particuliers. »

ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE

Il a été prévu dans le cahier des charges susvisé qu'une association syndicale libre des propriétaires sera créée pour la gestion et la propriété des équipements et ouvrages communs de l'ensemble immobilier « **LA TRANSAT** » .

Il a été précisé aux termes de ces statuts que sont membres de l'association à laquelle ils adhèrent du seul fait de la signature des actes de cession qui leur sont consentis : les personnes physiques ou morales, publiques ou privées, propriétaires des volumes définis à l'état descriptif de division de l'ensemble immobilier. La signature par elles de l'acte de vente à leur profit emportera à leur égard et à l'égard de leurs ayants droit, à quelque titre que ce soit, adhésion l'association syndicale libre.

Chaque propriétaire devra en cas d'aliénation, imposer à ses acquéreurs l'obligation de prendre ses lieux et place dans l'association syndicale, faute de quoi il restera personnellement engagé vis-à-vis d'elle.

Les membres de la présente Association ne pourront s'en retirer tant qu'elle existera.

De convention expresse, lorsqu'un volume foncier compris dans le périmètre de l'Association syndicale, sera soumis au statut de la copropriété fixé par la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, seule la collectivité des copropriétaires constituée en un syndicat sera représentée aux assemblées de l'Association par son Syndic en exercice.

En outre, il a été prévu ce qui suit en ce qui concerne les charges de l'Ensemble Immobilier :

“ARTICLE VII. – CHARGES DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

1°) Charges générales

Les charges générales sont afférentes aux éléments communs profitant à tous les volumes et comprennent notamment pour autant que lesdits éléments existent et sans que cette énonciation soit limitative:

- *les frais de fonctionnement, d'entretien, de réfection ou de remplacement des canalisations, réseaux, appareillages et équipements communs à tous les volumes compris dans l'ensemble immobilier.*
- *les charges de toute nature générées par les volumes qui seraient ultérieurement remis en gestion ou en propriété à l'Association Syndicale libre, profitant à tous les volumes,*
- *les frais de gestion de l'association syndicale libre constituée entre tous les propriétaires de volumes,*
- *les impôts, contribution et taxes de toute nature intéressant l'assiette foncière de l'ensemble immobilier,*
- *le cas échéant, les frais d'assurance de l'ensemble immobilier souscrits par l'ASL au titre de son patrimoine.*

La répartition des charges générales entre les différents volumes de l'ensemble immobilier est fixée au prorata des surfaces de plancher de chacun des volumes. Pour le parking construit au sein du volume 1, la surface comptabilisée sera la Surface hors œuvre brute pondérée par un coefficient de 0.20. Il ne sera comptabilisé aucune surface pour le volume 4 devant être remis en propriété et en gestion à l'ASL ou au concessionnaire.

A ce jour,

Les surfaces de plancher et la surface hors œuvre brute pondérée permettant de calculer les charges se répartissent à ce jour de la manière suivante, savoir :

Volume	Désignation	SDP et SHOB parkings	SURFACE (Pondérée*)
1	Bâtiments B et D - Parkings	6.582,81 / 3.673	7.317,41*
2	Bâtiment C	3.747,55	3.747,55
3	Bâtiment A	2.784,00	2.784,00
TOTAL			13.848,96

Compte tenu de la surface de plancher et de la pondération des parkings, les charges sont réparties à ce jour entre les volumes de la manière suivante :

Volume	Désignation	Tantièmes
1	Bâtiments B et D - Parkings	5.284
2	Bâtiment C	2.706
3	Bâtiment A	2010
TOTAL		10.000

2°) Charges Particulières.

Les frais de fonctionnement, d'entretien, de réparation, de remplacement des installations, aménagements, ou équipements compris dans l'un des volumes, mais desservant uniquement un ou plusieurs volumes de l'ensemble immobilier incomberont aux propriétaires des seuls volumes desservis.

Les équipements remis en gestion à l'ASL, au titre des charges spéciales comprennent notamment :

- les équipements non privatifs nécessaires au fonctionnement du réseau concessionnaire exploité par la société Thassalia, pour les seuls volumes 1 et 2.
- le local technique (hors équipements privatifs ou propriété du concessionnaire) constituant le volume 4. Ce local ne présentant une utilité que pour les volumes 1 et 2
- le bassin de rétention situé dans le volume 1 et utile aux seuls volumes 1 et 2.

Compte tenu de la surface de plancher, les charges spéciales sont réparties à ce jour entre les volumes de la manière suivante :

Volume	Désignation	Tantièmes
1	Bâtiments B et D - Parkings	6.613
2	Bâtiment C	3.387
TOTAL		10.000

.. »

SERVITUDES

Il résulte de l'acte reçu par Maître Lionel VOGLIMACCI STEPHANOPOLI, notaire à Marseille, le 28 novembre 2018, contenant Etat Descriptif de Division en Volumes – Cahier des Charges et Statuts d'Association Syndicale Libre, ce qui suit, littéralement retranscrit :

ARTICLE VI. - SERVITUDES GENERALES ET PARTICULIERES

1. Caractère des Servitudes :

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

2. Servitudes Générales :

Par définition, la conception d'une division en volumes est de rendre les différents volumes indépendants dans leur fonctionnement. Néanmoins, ce type d'ensemble immobilier est toujours soumis à des servitudes d'ordre général, applicables spécialement aux volumes créés pour satisfaire aux exigences techniques de la construction et au bon fonctionnement de l'ensemble immobilier.

Les servitudes générales concernent tous les volumes, il s'agit d'un principe de servitudes réciproques, chaque volume étant alternativement fonds servant et fonds dominant.

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

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

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

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

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

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

a) Servitude générale d'appui :

Chaque volume supérieur bénéficiera à l'égard du volume inférieur d'une servitude d'appui à titre perpétuel ; par suite chaque dalle ou chaque élément de structure inférieur est grevé d'une servitude d'appui au profit du volume supérieur.

Il est ici précisé que les structures inférieures devront résister aux charges qu'elles doivent supporter de manière à assurer la pérennité des constructions et installations des volumes supérieurs et que les constructions et aménagements des volumes supérieurs ne devront pas dépasser la charge prévue.

Toute modification des éléments de support situés dans le volume inférieur, nécessitée par une augmentation de la servitude d'appui, sera à la charge du bénéficiaire de la servitude.

Il est rappelé que les éléments de structure appartiennent aux propriétaires des volumes dans lesquels ils sont situés et en conséquence, la charge de leur entretien et de leur réfection incombe aux propriétaires, sans préjudice toutefois de l'action en garantie contre le propriétaire du volume supérieur pour usage anormal.

b) Servitudes relatives aux réseaux de canalisations, implantations d'équipements techniques et gaines :

Les volumes sont grevés de servitudes réciproques, à titre réel et perpétuel de toutes servitudes :

- pour le passage des divers réseaux, canalisations et gaines (câbles, colonnes, coffrets de comptage...) qu'ils soient publics ou privés, et notamment de liquides, d'électricité, de gaz, d'aération, de ventilation, de télécommunication, de télédistribution, d'évacuation des résidus ... nécessaires à l'alimentation et l'évacuation technique de toutes les parties de l'ensemble.

- pour l'entretien, la réfection et le remplacement de ces réseaux.

Si des modifications d'implantation étaient demandées par l'administration compétente, elles devront être réalisées aux endroits les moins dommageables et devront obtenir préalablement l'accord formel des parties, de l'architecte, des bureaux d'étude et des bureaux de contrôle attestant que toutes les garanties ont été prises pour éviter les nuisances, odeurs, bruits ...

Les travaux d'entretien et de réparation des différents réseaux, conçus pour desservir privativement chacun des volumes, notamment en ce qui concerne l'eau, le gaz, l'électricité, la ventilation, le téléphone, les câbles et canalisations de transmission seront supportés intégralement par les bénéficiaires desdits réseaux, quel que soit le volume dans lequel la réparation ou l'entretien seront à effectuer.

Il en sera de même pour les réseaux d'eaux usées dont l'entretien et la réparation des équipements nécessaires (tuyauteries, canalisations,...) seront supportés par l'utilisateur quand ils seront destinés à l'utilisation d'un seul volume.

Par contre, quand lesdits réseaux se regroupent avec des réseaux d'eaux usées provenant d'autres propriétés, l'entretien, la réparation et la réfection de ces parties de réseaux seront assurés par les différents propriétaires ou titulaires de droits.

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

Lorsque ces réseaux sont, sur une partie de leur parcours, d'usage collectif à deux ou plusieurs volumes, sans intéresser tous les autres volumes, leur remplacement et entretien sera exécuté par les propriétaires concernés à frais partagés.

c) Servitudes d'accès aux canalisations, gaines, réseaux et équipements techniques divers pour leur entretien

Chacun des volumes sont grevés de servitudes réciproques pour le passage du personnel d'entretien aux fins d'assurer la réfection et le remplacement de toutes canalisations, gaines et réseaux et équipements techniques divers, qu'ils soient publics ou privés nécessaires au fonctionnement technique de l'Ensemble Immobilier.

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

Sauf cas d'urgence lié à la sécurité des personnes ou des biens, tout propriétaire voulant intervenir sur un fonds voisin devra informer le propriétaire du volume concerné en respectant un délai de prévenance de 10 jours ouvrés. Le bénéficiaire de la servitude devra respecter les prescriptions émises par le propriétaire du fonds servant en ce qui concerne notamment les horaires et les conditions particulières de sécurité.

Dans la mesure où ils ne demeureront pas la propriété de la puissance publique ou de la société concessionnaire, les tuyaux, les canalisations, gaines et réseaux affectés à l'usage exclusif d'un volume, seront la propriété de ce volume à partir des canalisations générales. Lorsque ces canalisations, gaines et réseaux seront sur une partie de leur parcours, nécessaires à la desserte de plusieurs volumes, ils seront, ils seront indivis entre ces volumes.

d) Servitude générale de vues, de prospects et de surplombs :

Les volumes sont grevés les uns par rapport aux autres des servitudes réciproques de vue, de prospect et de surplomb. Les propriétaires de chaque volume devront supporter les vues directes ou obliques, quand bien même les ouvertures seraient placées à des distances des limites séparatives inférieures aux distances réglementaires.

e) Servitudes d'écoulement des eaux pluviales :

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

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

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

propriétaires ou titulaires de droits, le cas échéant avec l'intervention du représentant de l'association syndicale libre.

f) Servitude de sécurité incendie :

Les équipements qui seront mis en place pour la sécurité incendie, ainsi que la stabilité au feu d'éléments porteurs, incombe au propriétaire ou au titulaire de droits sur le volume dont l'usage exige ces équipements.

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

g) Servitudes de tour d'échelle :

Pour permettre à tout propriétaire de l'un des volumes ci-dessus désignés d'entretenir, de réparer, le cas échéant, de reconstruire les bâtiments édifiés en limite séparative de propriété, il est constitué à titre de servitude perpétuelle, notamment pour les échafaudages, un droit de tour d'échelle sur le ou les volumes voisins, sauf en ce qui concerne les volumes situés en limite du domaine public pour laquelle servitude il devra être sollicité une permission de voirie.

Sauf cas d'urgence lié à la sécurité des personnes ou des biens, tout propriétaire voulant intervenir sur un fonds voisin devra informer le propriétaire du volume concerné en respectant un délai de prévenance de 10 jours ouvrés.

Les dégâts et dommages qui pourraient être occasionnés aux fonds servants devront toujours être réparés ou indemnisés par le bénéficiaire de la servitude.

Cette servitude devra en outre s'exercer à l'endroit le moins gênant et dans les conditions les plus convenables pour le fond servant.

3. Servitudes Particulières entre les volumes

Pour permettre le bon fonctionnement de l'ensemble immobilier et son utilisation future, il est d'ores et déjà créé entre les différents volumes les servitudes particulières ci-après, qui figurent pour certaines, schématiquement aux plans ci-annexés après mention :

S1 : Servitude de passage pour piétons grevant le volume 1 au profit du volume 2.

Fonds dominant : volume 2

Fonds servant : volume 1

La servitude « S1 » est consentie à titre réel et perpétuel sur le volume 1 au profit du volume 2 au niveau Rez-de-chaussée de la rue Mazenod pour accéder au volume 2.

Le droit de passage pourra être exercé à toutes heures du jour comme de la nuit par les propriétaires du fonds dominant, ses locataires, préposés, clients, invités, visiteurs et employés.

L'emplacement de cette servitude est figuré sur le plan du niveau « RDC rue Mazenod », en hachures rouges.

Elle est consentie à titre gratuit.

Les charges liées à l'entretien de cette servitude seront réparties entre les fonds dominant et servant au prorata des surfaces SDP et SHOB pondérée desservies, déterminées à l'article VII 1) du Cahier des charges, soit :

Volume	Désignation	Charges en %
1	Bâtiments B et D - Parkings	66,13
2	Bâtiment C	33,87
TOTAL		100%

S2 : Servitude de passage pour piétons, passage et stockage de containers de déchets grevant le volume 1 au profit du volume 3.

Fonds dominant : volume 3

Fonds servant : volume 1

La servitude « S2 » est consentie à titre réel et perpétuel sur le volume 1 au profit du volume 3 au niveau Rez-de-chaussée de l'avenue Schuman pour accéder et sortir du bâtiment A (Volume 3) et pour stocker sur l'assiette de cette servitude les containers déchets, en vue de les évacuer par leur lieu de collecte sur le boulevard Schuman.

Le droit de passage et de stockage pourra être exercé à toutes heures du jour comme de la nuit par les propriétaires du fonds dominant, ses locataires, préposés, clients, invités, visiteurs et employés.

L'emplacement de cette servitude est figuré sur le plan du niveau « R+2 Mazenod RDC Avenue Schuman », en hachures vertes.

L'emplacement du stockage des containers de déchets sera librement déterminé par le propriétaire du fonds dominant sur l'assiette de la servitude. Toutefois, cet emplacement ne devra constituer un obstacle à l'exercice de la servitude de passage pour piétons.

Elle est consentie à titre gratuit.

Les charges liées à l'entretien de cette servitude, en ce qu'elle porte sur le passage piétons, seront réparties entre les fonds dominant et servant au prorata des surfaces SDP et SHOB pondérée desservies, déterminées à l'article VII 1) du Cahier des charges, soit :

Volume	Désignation	Charges S2 en %
1	Bâtiments B et D - Parkings	72,44
3	Bâtiment A	27,66
TOTAL		100%

Les charges liées à la création, l'entretien et la gestion des containers de déchets seront supportées par le fonds dominant.

Évaluation des servitudes particulières

Pour les besoins de la publicité foncière, chaque servitude particulière est évaluée à la somme de CINQ CENTS EUROS (500,00€).

4. Évolution du projet de construction : servitudes complémentaires

Si la réglementation ou les prescriptions administratives obligatoires et impératives venaient à changer dans les volumes créés dans l'ensemble immobilier, les

propriétaires concernés ne pourront s'opposer à l'exécution des travaux nécessaires à la mise en place des nouvelles servitudes.

Par ailleurs, la collectivité des propriétaires des volumes de l'ensemble immobilier pourra stipuler, d'un commun accord entre les volumes concernés, de nouvelles servitudes ou modifier les servitudes existantes.

Dans ce cas, il devra être établi un acte complémentaire au présent cahier des charges. Les frais de toute nature entraînés par cet acte, ses suites et ses conséquences, seront supportés par le propriétaire du volume auquel profitera la création ou la modification de servitudes. »

SECTION III - ORIGINE DE PROPRIETE

Les biens objets des présentes appartiennent au Requérent, savoir :

- Les constructions, pour les faire édifier en vertu des autorisations administratives ci-dessus visées,
- Le terrain d'assiette des volumes pour l'avoir acquis de :

La société dénommée SELECTINVEST 1, société civile de placement immobilier, à capital variable, dont le siège social est à PARIS (75008), 173 Boulevard Haussmann, identifiée sous le numéro SIREN 784 852 261 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de la ville de PARIS.

Aux termes d'un acte reçu par Me Alexandre FAURE, notaire à LYON, le 7 juillet 2015, publié au service de la publicité foncière de Marseille 1, le 24 juillet 2015, volume 2015P, numéro 4280.

Moyennant un prix payé comptant et quittancé dans l'acte au moyen d'un prêt hypothécaire consenti par la BANQUE EUROPEENNE DU CREDIT MUTUEL. A la sûreté » et garantie du remboursement de ce prêt, la banque a fait inscrire son privilège de prêteur de deniers et une hypothèque conventionnelle avec effet jusqu'au 31 juillet 2018. Ladite inscription en cours de renouvellement devenue aujourd'hui sans cause par suite du remboursement de la créance.

Cet acte contient toutes les déclarations d'usage.

ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

1. Du chef de la société SELECTINVEST 1

Le terrain d'assiette de l'Ensemble immobilier appartenait à la société SELECTINVEST 1, pour les avoir acquis, avec d'autres biens, de la SOCIETE NATIONALE MARITIME CORSE MEDITERRANEE, société anonyme au capital de 17.531.636,98 euros, ayant son siège social à MARSEILLE (2^e arrdt), 61, boulevard des Dames, immatriculée au RCS de Marseille sous le numéro SIREN 775 558 463,

Aux termes d'un acte par Maître Sophie BORRA-BERTEL, notaire à MARSEILLE (6^{ème} arrt), le 20 janvier 2003,

Moyennant le prix actes en mains de 12.007.300,00 € payé comptant et quittancé audit acte.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au service de la publicité foncière de MARSEILLE 1ER, le 5 février 2003, volume 2003P, numéro 863.

2. Du chef de la SNCM

L'origine de propriété antérieure telle qu'elle résulte de l'acte sus-relaté du 20 janvier 2003 s'établit comme suit, littéralement transcrit :

« I – Originellement

Cet ensemble immobilier appartenait à la société dénommée LA COMPAGNIE GENERALE TRANSATLANTIQUE, Société Anonyme au capital de 99.416.265 Francs soit la contre-valeur de 15.155.911,90 €, ayant son siège social à PUTEAUX (Hauts de Seine), La tour Atlantique, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro 56 B 2442, savoir :

- Les constructions pour les avoir faites édifier,

- Le terrain pour l'avoir acquis de :

La Société dénommée SOCIETE IMMOBILIERE MARSEILLAISE, ayant son siège social PARSEILLE, 89 Rue de la République,

Aux termes d'un acte reçu aux présentes minutes le 15 octobre 1888, dont une expédition a été transcrite au bureau des hypothèques de MARSEILLE le 24 octobre 1988, volume 2406 numéro 20.

II – La SOCIETE GENERALE TRANSATLANTIQUE a ensuite fait des apports partiels de cet ensemble immobilier, avec d'autres biens étrangers aux présentes à :

La société dénommée COMPAGNIE GENERALE TRANSMEDITERRANEENNE, Société Anonyme au capital de 82.500.000 Francs soit la contre-valeur de 12.577.043,92, ayant son siège social à MARSEILLE (2^{ème} arrondissement), 61 Boulevard des Dames, immatriculée au Registre du Commerce de Marseille sous le numéro 69 B 497.

1 – A titre d'augmentation de capital, ainsi qu'il résulte d'un traité d'apport établi suivant acte sous seings privés en date à MARSEILLE du 22 juin 1971 qui a prévu que la société bénéficiaire de l'apport deviendrait propriétaire des biens compris dans les apports à compter du jour où ceux-ci seraient devenus définitifs par suite de la réalisation des conditions suspensives stipulées audit traité.

Il avait été stipulé au surplus, la création à titre d'augmentation de capital de 225.000 actions de 100 Francs chacune soit la contre-valeur de 15,24 €, de la COMPAGNIE GENERALE TRANSMEDITERRANEENNE représentant un nominal de 22.500.00 Francs (soit la contre-valeur de 3.430.102,89 €) correspondant à la valeur des biens apportés, ces actions devant être attribuées à la COMPAGNIE GENERALE TRANSATLANTIQUE en rémunération des apports.

2 – Un commissaire aux apports a été nommé en la personne de Monsieur Edmond LAFON, Expert près la Cour d'Appel d'AIX EN PROVENCE et des Tribunaux, par ordonnance de Monsieur le Président du Tribunal de Commerce de MARSEILLE.

3 – L'Assemblée Générale Extraordinaire des actionnaires de la COMPAGNIE GENERALE TRANSMEDITERRANEENNE, par délibération du 29 juillet 1971, a approuvé les apports en nature effectués, leur évaluation ainsi que la convention d'apport et a constaté la réalisation des conditions suspensives qui y figuraient, notamment l'agrément du Ministre de l'Economie et des Finances, elle a également constaté que l'augmentation du capital était devenue définitive.

4 – Aux termes d'un acte reçu aux présentes minutes le 1^{er} septembre 1971, il a été déposé un original de la Convention d'apport de la COMPAGNIE GENERALE TRANSATLANTIQUE à la COMPAGNIE GENERALE TRANSMEDITERRANEENNE, un exemplaire du rapport de Monsieur LAFON, une copie certifiée conforme du procès-verbal de la délibération de l'assemblée générale extraordinaire du 29 juillet 1971, des états des différents biens immobiliers dans les apports.

Ledit acte contient avération de signatures du représentant de la COMPAGNIE GENERALE TRANSMEDITERRANEENNE et celle du représentant de la COMPAGNIE GENERALE TRANSATLANTIQUE.

Les formalités de publicité concernant l'augmentation de capital ont été régulièrement effectuées ainsi qu'il résulte :

Du dépôt au Greffe du Tribunal de Commerce de MARSEILLE, en date du 14 septembre 1971, de deux expéditions de l'acte précité et de ses annexes,
De la modification apportée à l'immatriculation au Registre du Commerce de MARSEILLE de la COMPAGNIE GENERALE TRANSMEDITERRANEENNE à a date du 14 septembre 1971.

Etant précisé que l'insertion légale avait été antérieurement effectuée dans le journal d'annonces légales « Les Publications Commerciales », feuille du 14 au 20 août 1971.

Et suivant acte reçu aux présentes minutes, le 8 novembre 1971, dont une expédition a été publiée au premier bureau des hypothèques de MARSEILLE, le 19 novembre 1971, volume 227, numéro 1, et le 18 janvier 1972, volume 272 numéro 18, suite à la régularisation de motifs de rejet,
Il a été établi par la COMPAGNIE GENERALE TRANSMEDITERRANEENNE, la désignation précise des différents biens immobiliers à elle apportés à titre completif de l'acte précité du 1^{er} septembre 1971.

La dénomination de la COMPAGNIE GENERALE TRANSMEDITERRANEENNE a été changée en celle actuelle de SOCIETE NATIONALE MARITIME CORSE MEDITERRANEE SNCM, par délibération de l'Assemblée Générale Extraordinaire des actionnaires du 16 mars 1976 dont une copie certifiée conforme a été déposée aux présentes minutes le 10 juin 1976 et publiée au premier Bureau des Hypothèques de MARSEILLE, le 22 juillet 1976, volume 1837, numéro 13. »

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

L'**IMMEUBLE** est divisé en bâtiments, chaque bâtiment étant lui-même divisé en lots selon la désignation de l'état descriptif de division ci-après, celui-ci comprend pour chaque lot, l'indication des parties privatives affectées à l'usage exclusif et particulier de son propriétaire, et les quotes-parts indivises des parties communes de l'**ENSEMBLE IMMOBILIER**.

L'**IMMEUBLE** sera divisé en trois bâtiments eux-mêmes divisés chacun en un certain nombre de lots.

Les bâtiments forment un **OUVRAGE UNIQUE**.

Le nombre de bâtiments est de trois, les bâtiments sont identifiés de la manière suivante : Bâtiment « Parking », Bâtiment B et Bâtiment D.

Etant ici observé qu'en raison d'un dénivelé naturel du terrain d'assiette de la présente copropriété, certains logements / emplacements de stationnement sont situés à des niveaux différents en fonction du bâtiment considéré.

DESIGNATION DES LOTS PAR BATIMENT

EN CE QUI CONCERNE LE BATIMENT PARKING

Lot numéro un (1) :

Une place de stationnement automobile de catégorie B, située au niveau R-2 du bâtiment Parking, portant le numéro 1 et la référence commerciale n°PI73 ;
Et les six /dix millièmes (6 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro deux (2) :

Une place de stationnement automobile, située au niveau R-2 du bâtiment Parking, portant le numéro 2 et la référence commerciale n°PI74 ;
Et les six /dix millièmes (6 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro trois (3) :

Une place de stationnement automobile, située au niveau R-2 du bâtiment Parking, portant le numéro 3 et la référence commerciale n°PI75 ;
Et les six /dix millièmes (6 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro quatre (4) :

Une place de stationnement automobile, située au niveau R-2 du bâtiment Parking, portant le numéro 4 et la référence commerciale n°PI76 ;
Et les six /dix millièmes (6 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cinq (5) :

Une place de stationnement automobile, située au niveau R-2 du bâtiment Parking, portant le numéro 5 et la référence commerciale n°PI77 ;
Et les six /dix millièmes (6 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro six (6) :

Une place de stationnement automobile, située au niveau R-2 du bâtiment Parking, portant le numéro 6 et la référence commerciale n°PI78 ;
Et les six /dix millièmes (6 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro sept (7) :

Une place de stationnement automobile, située au niveau R-2 du bâtiment Parking, portant le numéro 7 et la référence commerciale n°PI79 ;
Et les six /dix millièmes (6 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro huit (8) :

Une place de stationnement automobile, située au niveau R-2 du bâtiment Parking, portant le numéro 8 et la référence commerciale n°PI80 ;

Et les six /dix millièmes (6 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro neuf (9) :

Une place de stationnement automobile, située au niveau R-2 du bâtiment Parking, portant le numéro 9 et la référence commerciale n°PI83 ;

Et les six /dix millièmes (6 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro dix (10) :

Une place de stationnement automobile, située au niveau R-2 du bâtiment Parking, portant le numéro 10 et la référence commerciale n°PI84 ;

Et les six /dix millièmes (6 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro onze (11) :

Une place de stationnement automobile, située au niveau R-2 du bâtiment Parking, portant le numéro 11 et la référence commerciale n°PI85 ;

Et les six /dix millièmes (6 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro douze (12) :

Une place de stationnement automobile, située au niveau R-2 du bâtiment Parking, portant le numéro 12 et la référence commerciale n°PI86 ;

Et les six /dix millièmes (6 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro treize (13) :

Une place de stationnement automobile, située au niveau R-2 du bâtiment Parking, portant le numéro 13 et la référence commerciale n°PI87 ;

Et les six /dix millièmes (6 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro quatorze (14) :

Une place de stationnement automobile, située au niveau R-2 du bâtiment Parking, portant le numéro 14 et la référence commerciale n°PI88 ;

Et les six /dix millièmes (6 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro quinze (15) :

Une place de stationnement automobile, située au niveau R-2 du bâtiment Parking, portant le numéro 15 et la référence commerciale n°PI89 ;

Et les six /dix millièmes (6 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro seize (16) :

Un garage double en long, situé au niveau R-2 du bâtiment Parking, portant le numéro 16 et la référence commerciale n°GD90 ;

Et les quinze /dix millièmes (15 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro dix-sept (17) :

Un garage double en long, situé au niveau R-2 du bâtiment Parking, portant le numéro 17 et la référence commerciale n°GD91 ;

Et les quinze /dix millièmes (15 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro dix-huit (18) :

Un garage double en long, situé au niveau R-2 du bâtiment Parking, portant le numéro 18 et la référence commerciale n°GD92 ;

Et les quinze /dix millièmes (15 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro dix-neuf (19) :

Un garage double en long, situé au niveau R-2 du bâtiment Parking, portant le numéro 19 et la référence commerciale n°GD93 ;

Et les seize /dix millièmes (16 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro vingt (20) :

Une place de stationnement automobile de catégorie B, située au niveau R-1 du bâtiment Parking, portant le numéro 20 et la référence commerciale n°PI55 ;

Et les six /dix millièmes (6 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro vingt et un (21) :

Une place de stationnement automobile, située au niveau R-1 du bâtiment Parking, portant le numéro 21 et la référence commerciale n°PI56 ;

Et les six /dix millièmes (6 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro vingt-deux (22) :

Une place de stationnement automobile, située au niveau R-1 du bâtiment Parking, portant le numéro 22 et la référence commerciale n°PI57 ;

Et les six /dix millièmes (6 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro vingt-trois (23) :

Une place de stationnement automobile, située au niveau R-1 du bâtiment Parking, portant le numéro 23 et la référence commerciale n°PI58 ;

Et les six /dix millièmes (6 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro vingt-quatre (24) :

Une place de stationnement automobile, située au niveau R-1 du bâtiment Parking, portant le numéro 24 et la référence commerciale n°PI59 ;

Et les six /dix millièmes (6 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro vingt-cinq (25) :

Une place de stationnement automobile, située au niveau R-1 du bâtiment Parking, portant le numéro 25 et la référence commerciale n°Pl60 ;

Et les six /dix millièmes (6 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro vingt-six (26) :

Une place de stationnement automobile, située au niveau R-1 du bâtiment Parking, portant le numéro 26 et la référence commerciale n°Pl61 ;

Et les six /dix millièmes (6 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro vingt-sept (27) :

Un garage, situé au niveau R-1 du bâtiment Parking, portant le numéro 27 et la référence commerciale n°G62 ;

Et les neuf /dix millièmes (9 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro vingt-huit (28) :

Un garage, situé au niveau R-1 du bâtiment Parking, portant le numéro 28 et la référence commerciale n°G82 ;

Et les neuf /dix millièmes (9 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro vingt-neuf (29) :

Une place de stationnement automobile, située au niveau R-1 du bâtiment Parking, portant le numéro 29 et la référence commerciale n°Pl63 ;

Et les six /dix millièmes (6 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro trente (30) :

Une place de stationnement automobile, située au niveau R-1 du bâtiment Parking, portant le numéro 30 et la référence commerciale n°Pl64 ;

Et les six /dix millièmes (6 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro trente et un (31) :

Une place de stationnement automobile, située au niveau R-1 du bâtiment Parking, portant le numéro 31 et la référence commerciale n°Pl65 ;

Et les six /dix millièmes (6 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro trente-deux (32) :

Une place de stationnement automobile, située au niveau R-1 du bâtiment Parking, portant le numéro 32 et la référence commerciale n°Pl66 ;

Et les six /dix millièmes (6 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro trente-trois (33) :

Une place de stationnement automobile, située au niveau R-1 du bâtiment Parking, portant le numéro 33 et la référence commerciale n°PI67 ;

Et les six /dix millièmes (6 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro trente-quatre (34) :

Une place de stationnement automobile, située au niveau R-1 du bâtiment Parking, portant le numéro 34 et la référence commerciale n°PI68 ;

Et les six /dix millièmes (6 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro trente-cinq (35) :

Une place de stationnement automobile, située au niveau R-1 du bâtiment Parking, portant le numéro 35 et la référence commerciale n°PI69 ;

Et les six /dix millièmes (6 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro trente-six (36) :

Une place de stationnement automobile, située au niveau R-1 du bâtiment Parking, portant le numéro 36 et la référence commerciale n°PI70 ;

Et les six /dix millièmes (6 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro trente-sept (37) :

Une place de stationnement automobile, située au niveau R-1 du bâtiment Parking, portant le numéro 37 et la référence commerciale n°PI71 ;

Et les cinq /dix millièmes (5 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro trente-huit (38) :

Une place de stationnement automobile, située au niveau R-1 du bâtiment Parking, portant le numéro 38 et la référence commerciale n°PI72 ;

Et les cinq /dix millièmes (5 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro trente-neuf (39) :

Une place de stationnement automobile, située au niveau rez-de-chaussée du bâtiment Parking, portant le numéro 39 et la référence commerciale n°PI30 ;

Et les six /dix millièmes (6 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro quarante (40) :

Une place de stationnement automobile PMR, située au niveau rez-de-chaussée du bâtiment Parking, portant le numéro 40 et la référence commerciale n°PI31 ;

Et les huit /dix millièmes (8 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro quarante et un (41) :

Une place de stationnement automobile, située au niveau rez-de-chaussée du bâtiment Parking, portant le numéro 41 et la référence commerciale n°PI32 ;
Et les six /dix millièmes (6 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro quarante-deux (42) :

Une place de stationnement automobile de catégorie B, située au niveau rez-de-chaussée du bâtiment Parking, portant le numéro 42 et la référence commerciale n°PI33 ;
Et les quatre /dix millièmes (4 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro quarante-trois (43) :

Une place de stationnement automobile de catégorie B, située au niveau rez-de-chaussée du bâtiment Parking, portant le numéro 43 et la référence commerciale n°PI34 ;
Et les cinq /dix millièmes (5 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro quarante-quatre (44) :

Une place de stationnement automobile de catégorie B, située au niveau rez-de-chaussée du bâtiment Parking, portant le numéro 44 et la référence commerciale n°PI35 ;
Et les six /dix millièmes (6 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro quarante-cinq (45) :

Une place de stationnement automobile de catégorie B, située au niveau rez-de-chaussée du bâtiment Parking, portant le numéro 45 et la référence commerciale n°PI36 ;
Et les six /dix millièmes (6 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro quarante-six (46) :

Une place de stationnement automobile, située au niveau rez-de-chaussée du bâtiment Parking, portant le numéro 46 et la référence commerciale n°PI37 ;
Et les sept /dix millièmes (7 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro quarante-sept (47) :

Une place de stationnement automobile, située au niveau rez-de-chaussée du bâtiment Parking, portant le numéro 47 et la référence commerciale n°PI38 ;
Et les sept /dix millièmes (7 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro quarante-huit (48) :

Une place de stationnement automobile, située au niveau rez-de-chaussée du bâtiment Parking, portant le numéro 48 et la référence commerciale n°PI39 ;

Et les sept /dix millièmes (7 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro quarante-neuf (49) :

Une place de stationnement automobile, située au niveau rez-de-chaussée du bâtiment Parking, portant le numéro 49 et la référence commerciale n°PI40 ;
Et les sept /dix millièmes (7 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cinquante (50) :

Une place de stationnement automobile, située au niveau rez-de-chaussée du bâtiment Parking, portant le numéro 50 et la référence commerciale n°PI41 ;
Et les sept /dix millièmes (7 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cinquante et un (51) :

Une place de stationnement automobile, située au niveau rez-de-chaussée du bâtiment Parking, portant le numéro 51 et la référence commerciale n°PI42 ;
Et les sept /dix millièmes (7 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cinquante-deux (52) :

Une place de stationnement automobile, située au niveau rez-de-chaussée du bâtiment Parking, portant le numéro 52 et la référence commerciale n°PI43 ;
Et les sept /dix millièmes (7 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cinquante-trois (53) :

Une place de stationnement automobile de catégorie B, située au niveau rez-de-chaussée du bâtiment Parking, portant le numéro 53 et la référence commerciale n°PI44 ;
Et les cinq /dix millièmes (5 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cinquante-quatre (54) :

Un garage PMR, situé au niveau rez-de-chaussée du bâtiment Parking, portant le numéro 54 et la référence commerciale n°G45 ;
Et les dix /dix millièmes (10 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cinquante-cinq (55) :

Une place de stationnement automobile de catégorie B, située au niveau rez-de-chaussée du bâtiment Parking, portant le numéro 55 et la référence commerciale n°PI46 ;
Et les cinq /dix millièmes (5 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cinquante-six (56) :

Une place de stationnement automobile de catégorie B, située au niveau rez-de-chaussée du bâtiment Parking, portant le numéro 56 et la référence commerciale n°PI47 ;

Et les cinq /dix millièmes (5 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cinquante-sept (57) :

Une place de stationnement automobile, située au niveau rez-de-chaussée du bâtiment Parking, portant le numéro 57 et la référence commerciale n°PI48 ;
Et les six /dix millièmes (6 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cinquante-huit (58) :

Une place de stationnement automobile, située au niveau rez-de-chaussée du bâtiment Parking, portant le numéro 58 et la référence commerciale n°PI49 ;
Et les six /dix millièmes (6 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cinquante-neuf (59) :

Une place de stationnement automobile, située au niveau rez-de-chaussée du bâtiment Parking, portant le numéro 59 et la référence commerciale n°PI50 ;
Et les six /dix millièmes (6 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro soixante (60) :

Une place de stationnement automobile, située au niveau rez-de-chaussée du bâtiment Parking, portant le numéro 60 et la référence commerciale n°PI51 ;
Et les six /dix millièmes (6 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro soixante et un (61) :

Une place de stationnement automobile, située au niveau rez-de-chaussée du bâtiment Parking, portant le numéro 61 et la référence commerciale n°PI52 ;
Et les six /dix millièmes (6 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro soixante-deux (62) :

Une place de stationnement automobile, située au niveau rez-de-chaussée du bâtiment Parking, portant le numéro 62 et la référence commerciale n°PI53 ;
Et les six /dix millièmes (6 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro soixante-trois (63) :

Un garage PMR, situé au niveau rez-de-chaussée du bâtiment Parking, portant le numéro 63 et la référence commerciale n°G54 ;
Et les onze /dix millièmes (11 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro soixante-quatre (64) :

Une place de stationnement automobile, située au niveau R+1 du bâtiment Parking, portant le numéro 64 et la référence commerciale n°PI1 ;

Et les six /dix millièmes (6 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro soixante-cinq (65) :

Une place de stationnement automobile, située au niveau R+1 du bâtiment Parking, portant le numéro 65 et la référence commerciale n°PI2 ;

Et les six /dix millièmes (6 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro soixante-six (66) :

Une place de stationnement automobile, située au niveau R+1 du bâtiment Parking, portant le numéro 66 et la référence commerciale n°PI3 ;

Et les six /dix millièmes (6 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro soixante-sept (67) :

Une place de stationnement automobile, située au niveau R+1 du bâtiment Parking, portant le numéro 67 et la référence commerciale n°PI4 ;

Et les six /dix millièmes (6 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro soixante-huit (68) :

Une place de stationnement automobile de catégorie B, située au niveau R+1 du bâtiment Parking, portant le numéro 68 et la référence commerciale n°PI5 ;

Et les six /dix millièmes (6 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro soixante-neuf (69) :

Une place de stationnement automobile de catégorie B, située au niveau R+1 du bâtiment Parking, portant le numéro 69 et la référence commerciale n°PI6 ;

Et les six /dix millièmes (6 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro soixante-dix (70) :

Une place de stationnement automobile de catégorie B, située au niveau R+1 du bâtiment Parking, portant le numéro 70 et la référence commerciale n°PI7 ;

Et les quatre /dix millièmes (4 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro soixante et onze (71) :

Une place de stationnement automobile de catégorie B, située au niveau R+1 du bâtiment Parking, portant le numéro 71 et la référence commerciale n°PI8 ;

Et les cinq /dix millièmes (5 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro soixante-douze (72) :

Une place de stationnement automobile, située au niveau R+1 du bâtiment Parking, portant le numéro 72 et la référence commerciale n°PI9 ;

Et les sept /dix millièmes (7 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro soixante-treize (73) :

Une place de stationnement automobile, située au niveau R+1 du bâtiment Parking, portant le numéro 73 et la référence commerciale n°PI10 ;
Et les sept /dix millièmes (7 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro soixante-quatorze (74) :

Une place de stationnement automobile de catégorie B, située au niveau R+1 du bâtiment Parking, portant le numéro 74 et la référence commerciale n°PI11 ;
Et les six /dix millièmes (6 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro soixante-quinze (75) :

Une place de stationnement automobile, située au niveau R+1 du bâtiment Parking, portant le numéro 75 et la référence commerciale n°PI12 ;
Et les sept /dix millièmes (7 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro soixante-seize (76) :

Une place de stationnement automobile, située au niveau R+1 du bâtiment Parking, portant le numéro 76 et la référence commerciale n°PI13 ;
Et les sept /dix millièmes (7 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro soixante-dix-sept (77) :

Une place de stationnement automobile, située au niveau R+1 du bâtiment Parking, portant le numéro 77 et la référence commerciale n°PI14 ;
Et les sept /dix millièmes (7 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro soixante-dix-huit (78) :

Une place de stationnement automobile, située au niveau R+1 du bâtiment Parking, portant le numéro 78 et la référence commerciale n°PI15 ;
Et les sept /dix millièmes (7 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro soixante-dix-neuf (79) :

Une place de stationnement automobile, située au niveau R+1 du bâtiment Parking, portant le numéro 79 et la référence commerciale n°PI16 ;
Et les sept /dix millièmes (7 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro quatre-vingts (80) :

Une place de stationnement automobile, située au niveau R+1 du bâtiment Parking, portant le numéro 80 et la référence commerciale n°PI17 ;

Et les sept /dix millièmes (7 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro quatre-vingt-un (81) :

Une place de stationnement automobile, située au niveau R+1 du bâtiment Parking, portant le numéro 81 et la référence commerciale n°PI18 ;

Et les sept /dix millièmes (7 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro quatre-vingt-deux (82) :

Une place de stationnement automobile de catégorie B, située au niveau R+1 du bâtiment Parking, portant le numéro 82 et la référence commerciale n°PI19 ;

Et les cinq /dix millièmes (5 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro quatre-vingt-trois (83) :

Un garage PMR, situé au niveau R+1 du bâtiment Parking, portant le numéro 83 et la référence commerciale n°G20 ;

Et les dix /dix millièmes (10 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro quatre-vingt-quatre (84) :

Une place de stationnement automobile de catégorie B, située au niveau R+1 du bâtiment Parking, portant le numéro 84 et la référence commerciale n°PI21 ;

Et les cinq /dix millièmes (5 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro quatre-vingt-cinq (85) :

Une place de stationnement automobile de catégorie B, située au niveau R+1 du bâtiment Parking, portant le numéro 85 et la référence commerciale n°PI22 ;

Et les cinq /dix millièmes (5 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro quatre-vingt-six (86) :

Une place de stationnement automobile, située au niveau R+1 du bâtiment Parking, portant le numéro 86 et la référence commerciale n°PI23 ;

Et les six /dix millièmes (6 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro quatre-vingt-sept (87) :

Une place de stationnement automobile, située au niveau R+1 du bâtiment Parking, portant le numéro 87 et la référence commerciale n°PI24 ;

Et les six /dix millièmes (6 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro quatre-vingt-huit (88) :

Une place de stationnement automobile, située au niveau R+1 du bâtiment Parking, portant le numéro 88 et la référence commerciale n°PI25 ;

Et les six /dix millièmes (6 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro quatre-vingt-neuf (89) :

Une place de stationnement automobile, située au niveau R+1 du bâtiment Parking, portant le numéro 89 et la référence commerciale n°PI26 ;

Et les six /dix millièmes (6 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro quatre-vingt-dix (90) :

Une place de stationnement automobile, située au niveau R+1 du bâtiment Parking, portant le numéro 90 et la référence commerciale n°PI27 ;

Et les six /dix millièmes (6 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro quatre-vingt-onze (91) :

Une place de stationnement automobile, située au niveau R+1 du bâtiment Parking, portant le numéro 91 et la référence commerciale n°PI28 ;

Et les six /dix millièmes (6 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro quatre-vingt-douze (92) :

Un garage PMR, situé au niveau R+1 du bâtiment Parking, portant le numéro 92 et la référence commerciale n°G29 ;

Et les dix /dix millièmes (10 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro quatre-vingt-treize (93) :

Un appartement n° D 11 de deux pièces principales, situé au 1er étage du bâtiment D, en sortant de l'ascenseur, couloir de gauche, porte en face, comprenant :

- Hall + placard
- Séjour / cuisine
- Salle de bains + wc
- Chambre
- Et la jouissance exclusive et particulière d'une terrasse.

Et les soixante-quatre /dix millièmes (64 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro quatre-vingt-quatorze (94) :

Un appartement n° D 12 de deux pièces principales, situé au 1er étage du bâtiment D, en sortant de l'ascenseur, couloir de gauche, porte à droite, comprenant :

- Hall + placard
- Séjour / cuisine
- Salle de bains + wc
- Chambre.

Et les cinquante-trois /dix millièmes (53 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro quatre-vingt-quinze (95) :

Un appartement n° D 13 d'une pièce principale, situé au 1er étage du bâtiment D, en sortant de l'ascenseur, porte à droite, comprenant :

- Hall + placard
- Séjour / cuisine
- Salle de bains + wc
- Et la jouissance exclusive et particulière d'une terrasse.

Et les cinquante-deux /dix millièmes (52 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro quatre-vingt-seize (96) :

Un appartement n° D 21 de trois pièces principales, situé au 2ème étage du bâtiment D, en sortant de l'ascenseur, couloir de gauche, porte en face, comprenant :

- Hall + placard
- Séjour / cuisine
- Dégagement
- wc
- Salle de bains
- Chambre 1 +placard
- Chambre 2
- Et la jouissance exclusive et particulière de deux terrasses 1 et 2.

Et les cent trente-trois /dix millièmes (133 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

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

Un appartement n° D 22 de trois pièces principales, situé au 2ème étage du bâtiment D, en sortant de l'ascenseur, couloir de gauche, porte à droite, comprenant :

- Hall + placard
- Séjour / cuisine
- Dégagement
- Wc
- Salle de bains
- Chambre 1
- Chambre 2 + placard
- Et la jouissance exclusive et particulière d'une terrasse.

Et les cent treize /dix millièmes (113 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

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

Un appartement n° D 23 de trois pièces principales, situé au 2ème étage du bâtiment D, en sortant de l'ascenseur, couloir de droite, porte à gauche, comprenant :

- Hall + placard
- Séjour / cuisine
- Dégagement
- Wc
- Salle de bains
- Chambre 1 + placard
- Chambre 2 + placard
- Et la jouissance exclusive et particulière d'une terrasse.

Et les cent huit /dix millièmes (108 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

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

Un appartement n° D 24 de deux pièces principales, situé au 2ème étage du bâtiment D, en sortant de l'ascenseur, couloir de droite, porte à droite, comprenant :

- Hall + placard

- Séjour / cuisine
- Salle de bains + wc
- Chambre
- Et la jouissance exclusive et particulière d'une terrasse.

Et les quatre-vingt-dix-huit /dix millièmes (98 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cent (100) :

Un appartement n° D 25 de deux pièces principales, situé au 2ème étage du bâtiment D, en sortant de l'ascenseur, couloir de gauche, porte à gauche, comprenant :

- Hall + placard
- Séjour / cuisine
- Salle de bains + wc
- Chambre
- Et la jouissance exclusive et particulière d'une terrasse.

Et les quatre-vingts /dix millièmes (80 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cent un (101) :

Un appartement n° D 31 de quatre pièces principales, situé au 3ème étage du bâtiment D, en sortant de l'ascenseur, couloir de gauche, porte en face, comprenant :

- Hall + placard
- Séjour / cuisine
- Dégagement + placard
- wc
- Salle de bains
- Chambre 1

- Chambre 2 + placard
- Chambre 3 + placard
- Salle d'eau
- Et la jouissance exclusive et particulière de deux terrasses 1 et 2

Et les cent soixante-quatorze /dix millièmes (174 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cent deux (102) :

Un appartement n° D 32 de trois pièces principales, situé au 3ème étage du bâtiment D, en sortant de l'ascenseur, couloir de gauche, porte à droite, comprenant :

- Hall + placard
- Séjour / cuisine
- Dégagement
- Wc
- Salle de bains
- Chambre 1
- Chambre 2 + placard
- Et la jouissance exclusive et particulière d'une terrasse

Et les cent douze /dix millièmes (112 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cent trois (103) :

Un appartement n° D33 d'une pièce principale, situé au 3ème étage du bâtiment D, en sortant de l'ascenseur, couloir de droite, porte à gauche, comprenant :

- Hall + placard
- Séjour / cuisine
- Salle de bains + Wc
- Et la jouissance exclusive et particulière d'une terrasse

Et les quarante-six /dix millièmes (46 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cent quatre (104) :

Un appartement n° D 34 de trois pièces principales, situé au 3ème étage du bâtiment D, en sortant de l'ascenseur, couloir de droite, porte en face, comprenant :

- Hall + placard
- Séjour / cuisine
- Dégagement
- wc
- Salle de bains
- Chambre 1 +placard
- Chambre 2 + placard
- Et la jouissance exclusive et particulière de deux terrasses 1 et 2

Et les cent dix-sept /dix millièmes (117 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cent cinq (105) :

Un appartement n° D35 d'une pièce principale, situé au 3ème étage du bâtiment D, en sortant de l'ascenseur, couloir de droite, porte à droite, comprenant :

- Hall + placard
- Séjour / cuisine
- Salle de bains + Wc

Et les cinquante-deux /dix millièmes (52 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cent six (106) :

Un appartement n° D 41 de quatre pièces principales, situé au 4ème étage du bâtiment D, en sortant de l'ascenseur, couloir de gauche, porte en face, comprenant :

- Hall + placard
- Séjour / cuisine
- Dégagement + placard
- wc
- Salle de bains
- Chambre 1
- Chambre 2 + placard
- Chambre 3 + placard
- Salle d'eau
- Et la jouissance exclusive et particulière de deux terrasses 1 et 2

Et les cent soixante-quatre /dix millièmes (164 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cent sept (107) :

Un appartement n° D 42 de trois pièces principales, situé au 4ème étage du bâtiment D, en sortant de l'ascenseur, couloir de gauche, porte à droite, comprenant :

- Hall + placard
- Séjour / cuisine
- Dégagement
- Wc
- Salle de bains
- Chambre 1
- Chambre 2 + placard
- Et la jouissance exclusive et particulière d'une terrasse

Et les cent douze /dix millièmes (112 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cent huit (108) :

Un appartement n° D43 d'une pièce principale, situé au 4ème étage du bâtiment D, en sortant de l'ascenseur, couloir de droite, porte à gauche, comprenant :

- Hall + placard
- Séjour / cuisine
- Salle de bains + Wc
- Et la jouissance exclusive et particulière d'une terrasse

Et les quarante-six /dix millièmes (46 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cent neuf (109) :

Un appartement n° D 44 de trois pièces principales, situé au 4ème étage du bâtiment D, en sortant de l'ascenseur, couloir de droite, porte en face, comprenant :

- Hall + placard
- Séjour / cuisine
- Dégagement
- wc
- Salle de bains
- Chambre 1 +placard
- Chambre 2 + placard
- Et la jouissance exclusive et particulière de deux terrasses 1 et 2

Et les cent dix-neuf /dix millièmes (119 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cent dix (110) :

Un appartement n° D45 d'une pièce principale, situé au 4ème étage du bâtiment D, en sortant de l'ascenseur, couloir de droite, porte à droite, comprenant :

- Hall + placard
- Séjour / cuisine
- Salle de bains + Wc

Et les cinquante-deux /dix millièmes (52 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cent onze (111) :

Un appartement n° D 51 de quatre pièces principales, situé au 5ème étage du bâtiment D, en sortant de l'ascenseur, couloir de gauche, porte en face, comprenant :

- Hall + placard
- Séjour / cuisine
- Dégagement + placard
- wc
- Salle de bains
- Chambre 1
- Chambre 2 + placard
- Chambre 3 + placard
- Salle d'eau
- Et la jouissance exclusive et particulière de deux terrasses 1 et 2

Et les cent soixante-quatre /dix millièmes (164 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cent douze (112) :

Un appartement n° D 52 de trois pièces principales, situé au 5ème étage du bâtiment D, en sortant de l'ascenseur, couloir de gauche, porte à droite, comprenant :

- Hall + placard
- Séjour / cuisine
- Dégagement
- Wc
- Salle de bains
- Chambre 1
- Chambre 2 + placard
- Et la jouissance exclusive et particulière d'une terrasse

Et les cent douze /dix millièmes (112 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cent treize (113) :

Un appartement n° D53 d'une pièce principale, situé au 5ème étage du bâtiment D, en sortant de l'ascenseur, couloir de droite, porte à gauche, comprenant :

- Hall + placard
- Séjour / cuisine
- Salle de bains + Wc
- Et la jouissance exclusive et particulière d'une terrasse

Et les quarante-six /dix millièmes (46 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cent quatorze (114) :

Un appartement n° D 54 de trois pièces principales, situé au 5ème étage du bâtiment D, en sortant de l'ascenseur, couloir de droite, porte en face, comprenant :

- Hall + placard
- Séjour / cuisine
- Dégagement
- wc
- Salle de bains
- Chambre 1 +placard
- Chambre 2 + placard
- Et la jouissance exclusive et particulière de deux terrasses 1 et 2

Et les cent dix-sept /dix millièmes (117 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cent quinze (115) :

Un appartement n° D55 d'une pièce principale, situé au 5ème étage du bâtiment D, en sortant de l'ascenseur, couloir de droite, porte à droite, comprenant :

- Hall + placard
- Séjour / cuisine
- Salle de bains + Wc

Et les cinquante-deux /dix millièmes (52 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cent seize (116) :

Un appartement n° D 61 de quatre pièces principales, situé au 6ème étage du bâtiment D, en sortant de l'ascenseur, couloir de gauche, porte en face, comprenant :

- Hall + placard
- Séjour / cuisine
- Dégagement + placard
- wc
- Salle de bains
- Chambre 1
- Chambre 2 + placard
- Chambre 3 + placard
- Salle d'eau
- Et la jouissance exclusive et particulière de deux terrasses 1 et 2

Et les cent douze /dix millièmes (112 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cent dix-huit (118) :

Un appartement n° D63 de trois pièces principales, situé au 6ème étage du bâtiment D, en sortant de l'ascenseur, couloir de droite, porte en face, comprenant :

- Hall + placard
- Séjour / cuisine
- Dégagement +placard
- Wc
- Salle de bains
- Chambre 1
- Chambre 2 + placard
- Et la jouissance exclusive et particulière de deux terrasses 1 et 2

Et les cent vingt-quatre /dix millièmes (124 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cent dix-neuf (119) :

Un appartement n°D64 de trois pièces principales, situé au 6ème étage du bâtiment D, en sortant de l'ascenseur, couloir de droite, porte à droite, comprenant :

- Hall + placard
- Séjour / cuisine
- Dégagement
- Wc
- Salle de bains

- Chambre 1
- Chambre 2 + placard
- Et la jouissance exclusive et particulière de deux terrasses 1 et 2

Et les cent vingt /dix millièmes (120 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cent vingt (120) :

Un appartement n° D 71 de quatre pièces principales, situé au 7ème étage du bâtiment D, en sortant de l'ascenseur, couloir de gauche, porte en face, comprenant :

- Hall + placard
- Séjour / cuisine
- Dégagement + placard
- wc
- Salle de bains
- Chambre 1
- Chambre 2 + placard
- Chambre 3 + placard
- Salle d'eau
- Et la jouissance exclusive et particulière de deux terrasses 1 et 2

Et les cent soixante-quatre /dix millièmes (164 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cent vingt et un (121) :

Un appartement en duplex n° D 72 de quatre pièces principales, situé au 7ème étage du bâtiment D, en sortant de l'ascenseur, couloir de gauche, porte à droite, comprenant :

- Hall + placard
- Séjour / cuisine
- Dégagement
- Wc
- Salle de bains
- Chambre 1
- Dégagement
- Chambre 2 + placard
- Chambre 3 + placard
- Et la jouissance exclusive et particulière de deux terrasses 1 et 2

Et les cent quatre-vingt-deux /dix millièmes (182 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cent vingt-deux (122) :

Un appartement en duplex n° D 73 de cinq pièces principales, situé au 7ème étage du bâtiment D, en sortant de l'ascenseur, couloir de droite, porte en face, comprenant :

- Hall + placard
- Séjour / cuisine
- Dégagement + placard
- Wc
- Salle de bains
- Chambre 1
- Chambre 2 + placard
- Chambre 3 + placard
- Dégagement
- Chambre 4 + placard
- Et la jouissance exclusive et particulière de quatre terrasses 1, 2, 3 et 4

Et les deux cent vingt-deux /dix millièmes (222 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cent vingt-trois (123) :

Un appartement n°D74 de trois pièces principales, situé au 7ème étage du bâtiment D, en sortant de l'ascenseur, couloir de droite, porte à droite, comprenant :

- Hall + placard
- Séjour / cuisine
- Dégagement
- Wc
- Salle de bains
- Chambre 1
- Chambre 2 + placard
- Et la jouissance exclusive et particulière de deux terrasses 1 et 2

Et les cent dix-neuf /dix millièmes (119 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cent vingt-quatre (124) :

Un appartement n° D 81 de quatre pièces principales, situé au 8ème étage du bâtiment D, en sortant de l'ascenseur, couloir de gauche, porte en face, comprenant :

- Hall + placard
- Séjour / cuisine
- Dégagement + placard
- wc
- Salle de bains
- Chambre 1
- Chambre 2 + placard
- Chambre 3 + placard
- Salle d'eau
- Et la jouissance exclusive et particulière de deux terrasses 1 et 2

Et les cent soixante-quatre /dix millièmes (164 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cent vingt-cinq (125) :

Un appartement n°D82 de trois pièces principales, situé au 8ème étage du bâtiment D, en sortant de l'ascenseur, couloir de droite, porte à droite, comprenant :

- Hall + placard
- Séjour / cuisine
- Dégagement
- Wc
- Salle de bains
- Chambre 1+ placard
- Chambre 2
- Et la jouissance exclusive et particulière d'une terrasse

Et les cent dix-sept /dix millièmes (117 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cent vingt-six (126) :

Un local commercial n°B2-02 situé au rez-de-chaussée du Bâtiment B.

Et les quatre-vingt-dix-sept /dix millièmes (97 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cent vingt-sept (127) :

Un local de bureaux n° B1-01, situé au 1er étage du bâtiment B, en sortant de l'ascenseur, couloir de droite, 2 portes à gauche et et la jouissance exclusive et particulière d'une terrasse.

Et les deux cents /dix millièmes (200 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cent vingt-huit (128) :

Un appartement n° B1-11 de deux pièces principales, situé au 1er étage du bâtiment B, en sortant de l'ascenseur, porte à gauche, comprenant :

- Hall
- Séjour / cuisine
- Salle de bains + wc
- Chambre

Et les soixante-six /dix millièmes (66 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cent vingt-neuf (129) :

Un appartement n° B1-12 de deux pièces principales, situé au 1er étage du bâtiment B, en sortant de l'ascenseur, couloir de droite, porte en face, comprenant :

- Hall + placard
- Séjour / cuisine
- Salle de bains + wc
- Chambre

Et les soixante-huit /dix millièmes (68 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cent trente (130) :

Un appartement n° B1-13 de deux pièces principales, situé au 1er étage du bâtiment B, en sortant de l'ascenseur, couloir de droite, porte à droite, comprenant :

- Hall + placard
- Séjour / cuisine
- Salle de bains + wc
- Chambre
- Et la jouissance exclusive et particulière d'une terrasse

Et les soixante-sept /dix millièmes (67 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cent trente et un (131) :

Un appartement n° B1-21 de trois pièces principales, situé au 2ème étage du bâtiment B, en sortant de l'ascenseur, porte à gauche, comprenant :

- Hall + placard
- Séjour / cuisine
- Dégagement
- Wc
- Salle de bains

- Chambre 1 + placard
- Chambre 2 + placard
- Et la jouissance exclusive et particulière d'une terrasse

Et les cent huit /dix millièmes (108 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cent trente-deux (132) :

Un appartement n° B1-22 de trois pièces principales, situé au 2ème étage du bâtiment B, en sortant de l'ascenseur, couloir de droite, porte à gauche, comprenant :

- Hall + placard
- Séjour / cuisine
- Dégagement
- Wc
- Salle de bains
- Chambre 1
- Chambre 2 + placard
- Et la jouissance exclusive et particulière d'une terrasse.

Et les cent cinq /dix millièmes (105 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cent trente-trois (133) :

Un appartement n° B1-23 de trois pièces principales, situé au 2ème étage du bâtiment B, en sortant de l'ascenseur, couloir de droite, porte en face, comprenant :

- Hall + placard
- Séjour / cuisine
- Dégagement
- Wc
- Salle de bains
- Chambre 1 + placard
- Chambre 2 + placard
- Et la jouissance exclusive et particulière d'une terrasse.

Et les cent douze /dix millièmes (112 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cent trente-quatre (134) :

Un appartement n° B1-24 de deux pièces principales, situé au 2ème étage du bâtiment B, en sortant de l'ascenseur, couloir de droite, porte à droite, comprenant :

- Hall + placard
- Séjour / cuisine
- Salle de bains + wc
- Chambre
- Et la jouissance exclusive et particulière d'une terrasse.

Et les soixante-sept /dix millièmes (67 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cent trente-cinq (135) :

Un appartement n°B1-31 de trois pièces principales, situé au 3ème étage du bâtiment B, en sortant de l'ascenseur, porte à gauche, comprenant :

- Hall + placard
- Séjour / cuisine
- Dégagement
- Wc

- Salle de bains
- Chambre 1 + placard
- Chambre 2 + placard
- Et la jouissance exclusive et particulière d'une terrasse.

Et les cent huit /dix millièmes (108 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cent trente-six (136) :

Un appartement n° B1-32 de trois pièces principales, situé au 3ème étage du bâtiment B, en sortant de l'ascenseur, couloir de droite, porte à gauche, comprenant :

- Hall + placard
- Séjour / cuisine
- Dégagement
- Wc
- Salle de bains
- Chambre 1
- Chambre 2 + placard
- Et la jouissance exclusive et particulière d'une terrasse.

Et les cent cinq /dix millièmes (105 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cent trente-sept (137) :

Un appartement n° B1-33 de trois pièces principales, situé au 3ème étage du bâtiment B, en sortant de l'ascenseur, couloir de droite, porte en face, comprenant :

- Hall + placard
- Séjour / cuisine
- Dégagement
- Wc
- Salle de bains
- Chambre 1 + placard
- Chambre 2 + placard
- Et la jouissance exclusive et particulière d'une terrasse.

Et les cent douze /dix millièmes (112 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cent trente-huit (138) :

Un appartement n° B1-34 de deux pièces principales, situé au 3ème étage du bâtiment B, en sortant de l'ascenseur, couloir de droite, porte à droite, comprenant :

- Hall + placard
- Séjour / cuisine
- Salle de bains + wc
- Chambre
- Et la jouissance exclusive et particulière d'une terrasse.

Et les soixante-sept /dix millièmes (67 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cent trente-neuf (139) :

Un appartement n°B1-41 de trois pièces principales, situé au 4ème étage du bâtiment B, en sortant de l'ascenseur, porte à gauche, comprenant :

- Hall + placard
- Séjour / cuisine
- Dégagement
- Wc

- Salle de bains
- Chambre 1 + placard
- Chambre 2 + placard
- Et la jouissance exclusive et particulière d'une terrasse.

Et les cent huit /dix millièmes (108 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cent quarante (140) :

Un appartement n° B1-42 de trois pièces principales, situé au 4ème étage du bâtiment B, en sortant de l'ascenseur, couloir de droite, porte à gauche, comprenant :

- Hall + placard
- Séjour / cuisine
- Dégagement
- Wc
- Salle de bains
- Chambre 1
- Chambre 2 + placard
- Et la jouissance exclusive et particulière d'une terrasse.

Et les cent cinq /dix millièmes (105 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cent quarante et un (141) :

Un appartement n° B1-43 de trois pièces principales, situé au 4ème étage du bâtiment B, en sortant de l'ascenseur, couloir de droite, porte en face, comprenant :

- Hall + placard
- Séjour / cuisine
- Dégagement
- Wc
- Salle de bains
- Chambre 1 + placard
- Chambre 2 + placard
- Et la jouissance exclusive et particulière d'une terrasse.

Et les cent douze /dix millièmes (112 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cent quarante-deux (142) :

Un appartement n° B1-44 de deux pièces principales, situé au 4ème étage du bâtiment B, en sortant de l'ascenseur, couloir de droite, porte à droite, comprenant :

- Hall + placard
- Séjour / cuisine
- Salle de bains + wc
- Chambre
- Et la jouissance exclusive et particulière d'une terrasse.

Et les soixante-sept /dix millièmes (67 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cent quarante-trois (143) :

Un appartement n°B1-51 de trois pièces principales, situé au 5ème étage du bâtiment B, en sortant de l'ascenseur, porte à gauche, comprenant :

- Hall + placard
- Séjour / cuisine
- Dégagement
- Wc

- Salle de bains
- Chambre 1 + placard
- Chambre 2 + placard
- Et la jouissance exclusive et particulière d'une terrasse.

Et les cent huit /dix millièmes (108 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cent quarante-quatre (144) :

Un appartement n° B1-52 de trois pièces principales, situé au 5ème étage du bâtiment B, en sortant de l'ascenseur, couloir de droite, porte à gauche, comprenant :

- Hall + placard
- Séjour / cuisine
- Dégagement
- Wc
- Salle de bains
- Chambre 1
- Chambre 2 + placard
- Et la jouissance exclusive et particulière d'une terrasse.

Et les cent cinq /dix millièmes (105 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cent quarante-cinq (145) :

Un appartement n° B1-53 de trois pièces principales, situé au 5ème étage du bâtiment B, en sortant de l'ascenseur, couloir de droite, porte en face, comprenant :

- Hall + placard
- Séjour / cuisine
- Dégagement
- Wc
- Salle de bains
- Chambre 1 + placard
- Chambre 2 + placard
- Et la jouissance exclusive et particulière d'une terrasse.

Et les cent douze /dix millièmes (112 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cent quarante-six (146) :

Un appartement n° B1-54 de deux pièces principales, situé au 5ème étage du bâtiment B, en sortant de l'ascenseur, couloir de droite, porte à droite, comprenant :

- Hall + placard
- Séjour / cuisine
- Salle de bains + wc
- Chambre
- Et la jouissance exclusive et particulière d'une terrasse.

Et les soixante-sept /dix millièmes (67 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cent quarante-sept (147) :

Un appartement n°B1-61 de trois pièces principales, situé au 6ème étage du bâtiment B, en sortant de l'ascenseur, porte à gauche comprenant :

- Hall + placard
- Séjour / cuisine
- Dégagement
- Wc

- Salle de bains
- Chambre 1 + placard
- Chambre 2 + placard
- Et la jouissance exclusive et particulière d'une terrasse.

Et les cent huit /dix millièmes (108 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cent quarante-huit (148) :

Un appartement n° B1-62 de trois pièces principales, situé au 6ème étage du bâtiment B, en sortant de l'ascenseur, couloir de droite, porte à gauche, comprenant :

- Hall + placard
- Séjour / cuisine
- Dégagement
- Wc
- Salle de bains
- Chambre 1
- Chambre 2 + placard
- Et la jouissance exclusive et particulière d'une terrasse.

Et les cent cinq /dix millièmes (105 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cent quarante-neuf (149) :

Un appartement n° B1-63 de quatre pièces principales, situé au 6ème étage du bâtiment B, en sortant de l'ascenseur, couloir de droite, porte en face, comprenant :

- Hall + placard
- Séjour / cuisine
- Dégagement
- Wc
- Salle de bains
- Chambre 1
- Chambre 2 + placard
- Chambre 3 + placard
- Et la jouissance exclusive et particulière de deux terrasses 1 et 2.

Et les cent cinquante-trois /dix millièmes (153 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cent cinquante (150) :

Un appartement n°B1-71 de trois pièces principales, situé au 7ème étage du bâtiment B, en sortant de l'ascenseur, porte à gauche, comprenant :

- Hall + placard
- Séjour / cuisine
- Dégagement
- Wc
- Salle de bains
- Chambre 1
- Chambre 2 + placard
- Et la jouissance exclusive et particulière de deux terrasses 1 et 2

Et les cent trente et un /dix millièmes (131 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cent cinquante et un (151) :

Un appartement n° B1-72 de quatre pièces principales, situé au 7ème étage du bâtiment B, en sortant de l'ascenseur, couloir de droite, porte en face, comprenant :

- Hall + placard
- Séjour / cuisine
- Dégagement
- Wc
- Salle de bains
- Chambre 1 + placard
- Salle d'eau
- Chambre 2
- Chambre 3 + placard
- Et la jouissance exclusive et particulière de deux terrasses 1 et 2

Et les cent quatre-vingt-dix /dix millièmes (190 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cent cinquante-deux (152) :

Un appartement n° B1-81 de deux pièces principales, situé au 7ème étage du bâtiment B, en sortant de l'ascenseur, porte à gauche, comprenant :

- Hall + placard
- Séjour / cuisine
- Dégagement
- Salle de bains
- Chambre
- Et la jouissance exclusive et particulière de trois terrasses 1, 2 et 3 sur toiture.

Et les quatre-vingt-quinze /dix millièmes (95 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cent cinquante-trois (153) :

Un appartement n° B1-82 de quatre pièces principales, situé au 7ème étage du bâtiment B, en sortant de l'ascenseur, porte à gauche, comprenant :

- Hall + placard
- Séjour / cuisine
- Dégagement
- wc
- Salle de bains
- Chambre 1
- Chambre 2
- Chambre 3
- Salle de bains + wc

-Et la jouissance exclusive et particulière de trois terrasses 1, 2 et 3 sur toiture

Et les deux cent dix-huit /dix millièmes (218 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cent cinquante-quatre (154) :

Un local de bureaux n°B2-01, situé au 1er étage du bâtiment B, en sortant de l'ascenseur, 2 portes accolées en face.

Et les cent quatre-vingt-quatre /dix millièmes (184 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cent cinquante-cinq (155) :

Un appartement n° B2-11 de deux pièces principales, situé au 1er étage du bâtiment B, en sortant de l'ascenseur, porte à gauche, comprenant :

- Hall + placard
- Séjour / cuisine
- Salle de bains + wc

-Chambre

Et les soixante-cinq /dix millièmes (65 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cent cinquante-six (156) :

Un appartement n° B2-12 d'une pièce principale, situé au 1er étage du bâtiment B, en sortant de l'ascenseur, couloir de droite, porte en face, comprenant :

- Hall + placard
- Séjour / cuisine
- Salle de bains + wc

Et les soixante-deux /dix millièmes (62 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cent cinquante-sept (157) :

Un appartement n° B2-13 d'une pièce principale, situé au 1er étage du bâtiment B, en sortant de l'ascenseur, couloir de droite, porte à droite, comprenant :

- Hall + placard
- Séjour / cuisine
- Salle de bains + wc
- Et la jouissance exclusive et particulière d'une terrasse.

Et les cinquante-neuf /dix millièmes (59 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cent cinquante-huit (158) :

Un appartement n° B2-21 de trois pièces principales, situé au 2ème étage du bâtiment B, en sortant de l'ascenseur, porte à gauche, comprenant :

- Hall + placard
- Séjour / cuisine
- Dégagement
- wc
- Salle de bains
- Chambre 1 + placard
- Chambre 2 + placard
- Et la jouissance exclusive et particulière d'une terrasse.

Et les cent neuf /dix millièmes (109 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cent cinquante-neuf (159) :

Un appartement n° B2-22 de deux pièces principales, situé au 2ème étage du bâtiment B, en sortant de l'ascenseur, couloir de droite, 1ère porte à gauche, comprenant :

- Hall + placard
- Séjour / cuisine
- Salle de bains + wc
- Chambre

-Et la jouissance exclusive et particulière d'une terrasse.

Et les soixante-six /dix millièmes (66 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cent soixante (160) :

Un appartement n° B2-23 de deux pièces principales, situé au 2ème étage du bâtiment B, en sortant de l'ascenseur, couloir de droite, 2ème porte à gauche, comprenant :

- Hall + placard

- Séjour / cuisine
- Salle de bains + wc
- Chambre
- Et la jouissance exclusive et particulière d'une terrasse.

Et les soixante-huit /dix millièmes (68 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cent soixante et un (161) :

Un appartement n° B2-24 de deux pièces principales, situé au 2ème étage du bâtiment B, en sortant de l'ascenseur, couloir de droite, porte en face, comprenant :

- Hall + placard
- Séjour / cuisine
- Salle de bains + wc
- Chambre
- Et la jouissance exclusive et particulière d'une terrasse.

Et les soixante-dix-neuf /dix millièmes (79 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cent soixante-deux (162) :

Un appartement n° B2-25 d'une pièce principale, situé au 2ème étage du bâtiment B, en sortant de l'ascenseur, couloir de droite, porte à droite, comprenant :

- Hall + placard
- Séjour / cuisine
- Salle de bains + wc
- Et la jouissance exclusive et particulière d'une terrasse.

Et les quarante-sept /dix millièmes (47 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cent soixante-trois (163) :

Un appartement n° B2-31 de trois pièces principales, situé au 3ème étage du bâtiment B, en sortant de l'ascenseur, porte à gauche, comprenant :

- Hall + placard
- Séjour / cuisine
- Dégagement
- wc
- Salle de bains
- Chambre 1 + placard
- Chambre 2 + placard
- Et la jouissance exclusive et particulière d'une terrasse.

Et les cent neuf /dix millièmes (109 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cent soixante-quatre (164) :

Un appartement n° B2-32 de deux pièces principales, situé au 3ème étage du bâtiment B, en sortant de l'ascenseur, couloir de droite, 1ère porte à gauche, comprenant :

- Hall + placard
- Séjour / cuisine
- Salle de bains + wc
- Chambre
- Et la jouissance exclusive et particulière d'une terrasse.

Et les soixante-six /dix millièmes (66 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cent soixante-cinq (165) :

Un appartement n° B2-33 de deux pièces principales, situé au 3ème étage du bâtiment B, en sortant de l'ascenseur, couloir de droite, 2ème porte à gauche, comprenant :

- Hall + placard
- Séjour / cuisine
- Salle de bains + wc
- Chambre + placard
- Et la jouissance exclusive et particulière d'une terrasse.

Et les quatre-vingt-un /dix millièmes (81 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cent soixante-six (166) :

Un appartement n° B2-34 de deux pièces principales, situé au 3ème étage du bâtiment B, en sortant de l'ascenseur, couloir de droite, porte en face, comprenant :

- Hall + placard
- Séjour / cuisine
- Salle de bains + wc
- Chambre
- Et la jouissance exclusive et particulière d'une terrasse.

Et les soixante-dix-neuf /dix millièmes (79 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cent soixante-sept (167) :

Un appartement n° B2-35 d'une pièce principale, situé au 3ème étage du bâtiment B, en sortant de l'ascenseur, couloir de droite, porte à droite, comprenant :

- Hall + placard
- Séjour / cuisine
- Salle de bains + wc
- Et la jouissance exclusive et particulière d'une terrasse.

Et les quarante-sept /dix millièmes (47 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cent soixante-huit (168) :

Un appartement n° B2-41 de trois pièces principales, situé au 4ème étage du bâtiment B, en sortant de l'ascenseur, porte à gauche, comprenant :

- Hall + placard
- Séjour / cuisine
- Dégagement
- wc
- Salle de bains
- Chambre 1 + placard
- Chambre 2 + placard
- Et la jouissance exclusive et particulière d'une terrasse.

Et les cent neuf /dix millièmes (109 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cent soixante-neuf (169) :

Un appartement n° B2-42 de deux pièces principales, situé au 4ème étage du bâtiment B, en sortant de l'ascenseur, couloir de droite, 1ère porte à gauche, comprenant :

- Hall + placard
- Séjour / cuisine
- Salle de bains + wc

-Chambre

-Et la jouissance exclusive et particulière d'une terrasse.

Et les soixante-six /dix millièmes (66 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cent soixante-dix (170) :

Un appartement n° B2-43 de deux pièces principales, situé au 4ème étage du bâtiment B, en sortant de l'ascenseur, couloir de droite, 2ème porte à gauche, comprenant :

-Hall + placard

-Séjour / cuisine

-Salle de bains + wc

-Chambre + placard

-Et la jouissance exclusive et particulière d'une terrasse.

Et les quatre-vingt-un /dix millièmes (81 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cent soixante et onze (171) :

Un appartement n° B2-44 de deux pièces principales, situé au 4ème étage du bâtiment B, en sortant de l'ascenseur, couloir de droite, porte en face, comprenant :

-Hall + placard

-Séjour / cuisine

-Salle de bains + wc

-Chambre

-Et la jouissance exclusive et particulière d'une terrasse.

Et les soixante-dix-neuf /dix millièmes (79 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cent soixante-douze (172) :

Un appartement n° B2-45 d'une pièce principale, situé au 4ème étage du bâtiment B, en sortant de l'ascenseur, couloir de droite, porte à droite, comprenant :

-Hall + placard

-Séjour / cuisine

-Salle de bains + wc

-Et la jouissance exclusive et particulière d'une terrasse.

Et les quarante-sept /dix millièmes (47 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cent soixante-treize (173) :

Un appartement n° B2-51 de trois pièces principales, situé au 5ème étage du bâtiment B, en sortant de l'ascenseur, porte à gauche, comprenant :

-Hall + placard

-Séjour / cuisine

-Dégagement

-wc

-Salle de bains

-Chambre 1 + placard

-Chambre 2 + placard

-Et la jouissance exclusive et particulière d'une terrasse.

Et les cent huit /dix millièmes (108 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cent soixante-quatorze (174) :

Un appartement n° B2-52 de deux pièces principales, situé au 5ème étage du bâtiment B, en sortant de l'ascenseur, couloir de droite, 1ère porte à gauche, comprenant :

- Hall + placard
- Séjour / cuisine
- Salle de bains + wc
- Chambre
- Et la jouissance exclusive et particulière d'une terrasse.

Et les soixante-cinq /dix millièmes (65 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cent soixante-quinze (175) :

Un appartement n° B2-53 de deux pièces principales, situé au 5ème étage du bâtiment B, en sortant de l'ascenseur, couloir de droite, 2ème porte à gauche, comprenant :

- Hall + placard
- Séjour / cuisine
- Salle de bains + wc
- Chambre + placard
- Et la jouissance exclusive et particulière d'une terrasse.

Et les quatre-vingt-un /dix millièmes (81 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cent soixante-seize (176) :

Un appartement n° B2-54 de deux pièces principales, situé au 5ème étage du bâtiment B, en sortant de l'ascenseur, couloir de droite, porte en face, comprenant :

- Hall + placard
- Séjour / cuisine
- Salle de bains + wc
- Chambre
- Et la jouissance exclusive et particulière d'une terrasse.

Et les soixante-dix-neuf /dix millièmes (79 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cent soixante-dix-sept (177) :

Un appartement n° B2-55 d'une pièce principale, situé au 5ème étage du bâtiment B, en sortant de l'ascenseur, couloir de droite, porte à droite, comprenant :

- Hall + placard
- Séjour / cuisine
- Salle de bains + wc
- Et la jouissance exclusive et particulière d'une terrasse.

Et les quarante-sept /dix millièmes (47 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cent soixante-dix-huit (178) :

Un appartement n° B2-61 de trois pièces principales, situé au 6ème étage du bâtiment B, en sortant de l'ascenseur, porte à gauche, comprenant :

- Hall + placard
- Séjour / cuisine
- Dégagement
- wc
- Salle de bains
- Chambre 1 + placard
- Chambre 2 + placard
- Et la jouissance exclusive et particulière d'une terrasse.

Et les cent huit /dix millièmes (108 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cent soixante-dix-neuf (179) :

Un appartement n° B2-62 de deux pièces principales, situé au 6ème étage du bâtiment B, en sortant de l'ascenseur, couloir de droite, 1ère porte à gauche, comprenant :

- Hall + placard
- Séjour / cuisine
- Salle de bains + wc
- Chambre
- Et la jouissance exclusive et particulière d'une terrasse.

Et les soixante-cinq /dix millièmes (65 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cent quatre-vingts (180) :

Un appartement n° B2-63 de quatre pièces principales, situé au 6ème étage du bâtiment B, en sortant de l'ascenseur, couloir de droite, porte en face, comprenant :

- Hall + placard
- Séjour / cuisine
- Salle de bains + wc
- Chambre 1 + placard
- Chambre 2 + placard
- Chambre 3 + placard
- Et la jouissance exclusive et particulière de deux terrasses 1 et 2.

Et les cent soixante-treize /dix millièmes (173 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cent quatre-vingt-un (181) :

Un appartement n° B2-71 d'une pièce principale, situé au 7ème étage du bâtiment B, en sortant de l'ascenseur, porte à gauche, comprenant :

- Hall + placard
- Séjour / cuisine
- Salle de bains + wc
- Et la jouissance exclusive et particulière d'une terrasse.

Et les cinquante-cinq /dix millièmes (55 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cent quatre-vingt-deux (182) :

Un appartement n° B2-72 de trois pièces principales, situé au 7ème étage du bâtiment B, en sortant de l'ascenseur, porte en face, comprenant :

- Hall
- Dégagement + placard
- Séjour / cuisine
- Dégagement + placard
- Chambre 1 + placard
- Chambre 2 + placard
- Salle d'eau
- wc
- Et la jouissance exclusive et particulière de deux terrasses 1 et 2.

Et les cent soixante-cinq /dix millièmes (165 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cent quatre-vingt-trois (183) :

Un appartement n° B2-81 de quatre pièces principales, situé au 8ème étage du bâtiment B, en sortant de l'ascenseur, porte en face, comprenant :

- Hall
- Dégagement + placard
- Séjour / cuisine
- Dégagement
- Chambre 1
- Chambre 2
- Chambre 3 + Salle d'eau
- Salle de bain + wc

-Et la jouissance exclusive et particulière de trois terrasses 1 et 2 et 3 sur toiture.

Et les cent quatre-vingt-quinze /dix millièmes (195 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Résumé de l'état descriptif

L'état descriptif qui précède est résumé dans le tableau récapitulatif établi ci-après.

N° des lots	Bâtiment	Escalier	Etage	Nature du lot	Quote-part générale
	Parking	D2	R-2	Parking	6 / 10000
2	Parking	D2	R-2	Parking	6 / 10000
3	Parking	D2	R-2	Parking	6 / 10000
4	Parking	D2	R-2	Parking	6 / 10000
5	Parking	D2	R-2	Parking	6 / 10000
6	Parking	D2	R-2	Parking	6 / 10000
7	Parking	D2	R-2	Parking	6 / 10000
8	Parking	D2	R-2	Parking	6 / 10000
9	Parking	D2	R-2	Parking	6 / 10000
10	Parking	D2	R-2	Parking	6 / 10000
11	Parking	D2	R-2	Parking	6 / 10000
12	Parking	D2	R-2	Parking	6 / 10000
13	Parking	D2	R-2	Parking	6 / 10000
14	Parking	D2	R-2	Parking	6 / 10000
15	Parking	D2	R-2	Parking	6 / 10000
16	Parking	D2	R-2	Garage	15 / 10000
17	Parking	D2	R-2	Garage	15 / 10000
18	Parking	D2	R-2	Garage	15 / 10000
19	Parking	D2	R-2	Garage	16 / 10000
20	Parking	D2	R-1	Parking	6 / 10000
21	Parking	D2	R-1	Parking	6 / 10000
22	Parking	D2	R-1	Parking	6 / 10000
23	Parking	D2	R-1	Parking	6 / 10000
24	Parking	D2	R-1	Parking	6 / 10000
25	Parking	D2	R-1	Parking	6 / 10000
26	Parking	D2	R-1	Parking	6 / 10000
27	Parking	D2	R-1	Garage	9 / 10000
28	Parking	D2	R-1	Garage	9 / 10000
29	Parking	D2	R-1	Parking	6 / 10000
30	Parking	D2	R-1	Parking	6 / 10000
31	Parking	D2	R-1	Parking	6 / 10000
32	Parking	D2	R-1	Parking	6 / 10000
33	Parking	D2	R-1	Parking	6 / 10000

34	Parking	D2	R-1	Parking	6 / 10000
35	Parking	D2	R-1	Parking	6 / 10000
36	Parking	D2	R-1	Parking	6 / 10000
37	Parking	D2	R-1	Parking	5 / 10000
38	Parking	D2	R-1	Parking	5 / 10000
39	Parking	-	RDC	Parking	6 / 10000
40	Parking	-	RDC	Parking	8 / 10000
41	Parking	-	RDC	Parking	6 / 10000
42	Parking	-	RDC	Parking	4 / 10000
43	Parking	-	RDC	Parking	5 / 10000
44	Parking	-	RDC	Parking	6 / 10000
45	Parking	-	RDC	Parking	6 / 10000
46	Parking	-	RDC	Parking	7 / 10000
47	Parking	-	RDC	Parking	7 / 10000
48	Parking	-	RDC	Parking	7 / 10000
49	Parking	-	RDC	Parking	7 / 10000
50	Parking	-	RDC	Parking	7 / 10000
51	Parking	-	RDC	Parking	7 / 10000
52	Parking	-	RDC	Parking	7 / 10000
53	Parking	-	RDC	Parking	5 / 10000
54	Parking	-	RDC	Garage	10 / 10000
55	Parking	-	RDC	Parking	5 / 10000
56	Parking	-	RDC	Parking	5 / 10000
57	Parking	-	RDC	Parking	6 / 10000
58	Parking	-	RDC	Parking	6 / 10000
59	Parking	-	RDC	Parking	6 / 10000
60	Parking	-	RDC	Parking	6 / 10000
61	Parking	-	RDC	Parking	6 / 10000
62	Parking	-	RDC	Parking	6 / 10000
63	Parking	-	RDC	Garage	11 / 10000
64	Parking	D2	R+1	Parking	6 / 10000
65	Parking	D2	R+1	Parking	6 / 10000
66	Parking	D2	R+1	Parking	6 / 10000
67	Parking	D2	R+1	Parking	6 / 10000
68	Parking	D2	R+1	Parking	6 / 10000
69	Parking	D2	R+1	Parking	6 / 10000
70	Parking	D2	R+1	Parking	4 / 10000
71	Parking	D2	R+1	Parking	5 / 10000
72	Parking	D2	R+1	Parking	7 / 10000
73	Parking	D2	R+1	Parking	7 / 10000
74	Parking	D2	R+1	Parking	6 / 10000
75	Parking	D2	R+1	Parking	7 / 10000
76	Parking	D2	R+1	Parking	7 / 10000
77	Parking	D2	R+1	Parking	7 / 10000
78	Parking	D2	R+1	Parking	7 / 10000
79	Parking	D2	R+1	Parking	7 / 10000
80	Parking	D2	R+1	Parking	7 / 10000
81	Parking	D2	R+1	Parking	7 / 10000
82	Parking	D2	R+1	Parking	5 / 10000
83	Parking	D2	R+1	Garage	10 / 10000
84	Parking	D2	R+1	Parking	5 / 10000
85	Parking	D2	R+1	Parking	5 / 10000
86	Parking	D2	R+1	Parking	6 / 10000

87	Parking	D2	R+1	Parking	6 / 10000
88	Parking	D2	R+1	Parking	6 / 10000
89	Parking	D2	R+1	Parking	6 / 10000
90	Parking	D2	R+1	Parking	6 / 10000
91	Parking	D2	R+1	Parking	6 / 10000
92	Parking	D2	R+1	Garage	10 / 10000
93	D	D1	R+1	Un appartement	64 / 10000
94	D	D1	R+1	Un appartement	53 / 10000
95	D	D1	R+1	Un appartement	52 / 10000
96	D	D1	R+2	Un appartement	133 / 10000
97	D	D1	R+2	Un appartement	113 / 10000
98	D	D1	R+2	Un appartement	108 / 10000
99	D	D1	R+2	Un appartement	98 / 10000
100	D	D1	R+2	Un appartement	80 / 10000
101	D	D1	R+3	Un appartement	174 / 10000
102	D	D1	R+3	Un appartement	112 / 10000
103	D	D1	R+3	Un appartement	46 / 10000
104	D	D1	R+3	Un appartement	117 / 10000
105	D	D1	R+3	Un appartement	52 / 10000
106	D	D1	R+4	Un appartement	164 / 10000
107	D	D1	R+4	Un appartement	112 / 10000
108	D	D1	R+4	Un appartement	46 / 10000
109	D	D1	R+4	Un appartement	119 / 10000
110	D	D1	R+4	Un appartement	52 / 10000
111	D	D1	R+5	Un appartement	164 / 10000
112	D	D1	R+5	Un appartement	112 / 10000
113	D	D1	R+5	Un appartement	46 / 10000
114	D	D1	R+5	Un appartement	117 / 10000
115	D	D1	R+5	Un appartement	52 / 10000
116	D	D1	R+6	Un appartement	164 / 10000
117	D	D1	R+6	Un appartement	112 / 10000
118	D	D1	R+6	Un appartement	124 / 10000
119	D	D1	R+6	Un appartement	120 / 10000
120	D	D1	R+7	Un appartement	164 / 10000
121	D	D1	R+7	Un appartement	182 / 10000
122	D	D1	R+7	Un appartement	222 / 10000
123	D	D1	R+7	Un appartement	119 / 10000
124	D	D1	R+8	Un appartement	164 / 10000
125	D	D1	R+8	Un appartement	117 / 10000
126	B	-	RDC	Commerce	97 / 10000
127	B	B1	R+1	Bureaux	200 / 10000
128	B	B1	R+1	Un appartement	66 / 10000
129	B	B1	R+1	Un appartement	68 / 10000
130	B	B1	R+1	Un appartement	67 / 10000
131	B	B1	R+2	Un appartement	108 / 10000
132	B	B1	R+2	Un appartement	105 / 10000
133	B	B1	R+2	Un appartement	112 / 10000
134	B	B1	R+2	Un appartement	67 / 10000
135	B	B1	R+3	Un appartement	108 / 10000
136	B	B1	R+3	Un appartement	105 / 10000
137	B	B1	R+3	Un appartement	112 / 10000
138	B	B1	R+3	Un appartement	67 / 10000
139	B	B1	R+4	Un appartement	108 / 10000

140	B	B1	R+4	Un appartement	105 / 10000
141	B	B1	R+4	Un appartement	112 / 10000
142	B	B1	R+4	Un appartement	67 / 10000
143	B	B1	R+5	Un appartement	108 / 10000
144	B	B1	R+5	Un appartement	105 / 10000
145	B	B1	R+5	Un appartement	112 / 10000
146	B	B1	R+5	Un appartement	67 / 10000
147	B	B1	R+6	Un appartement	108 / 10000
148	B	B1	R+6	Un appartement	105 / 10000
149	B	B1	R+6	Un appartement	153 / 10000
150	B	B1	R+7	Un appartement	131 / 10000
151	B	B1	R+7	Un appartement	190 / 10000
152	B	B1	R+8	Un appartement	95 / 10000
153	B	B1	R+8	Un appartement	218 / 10000
154	B	B2	R+1	Bureaux	184 / 10000
155	B	B2	R+1	Un appartement	65 / 10000
156	B	B2	R+1	Un appartement	62 / 10000
157	B	B2	R+1	Un appartement	59 / 10000
158	B	B2	R+2	Un appartement	109 / 10000
159	B	B2	R+2	Un appartement	66 / 10000
160	B	B2	R+2	Un appartement	68 / 10000
161	B	B2	R+2	Un appartement	79 / 10000
162	B	B2	R+2	Un appartement	47 / 10000
163	B	B2	R+3	Un appartement	109 / 10000
164	B	B2	R+3	Un appartement	66 / 10000
165	B	B2	R+3	Un appartement	81 / 10000
166	B	B2	R+3	Un appartement	79 / 10000
167	B	B2	R+3	Un appartement	47 / 10000
168	B	B2	R+4	Un appartement	109 / 10000
169	B	B2	R+4	Un appartement	66 / 10000
170	B	B2	R+4	Un appartement	81 / 10000
171	B	B2	R+4	Un appartement	79 / 10000
172	B	B2	R+4	Un appartement	47 / 10000
173	B	B2	R+5	Un appartement	108 / 10000
174	B	B2	R+5	Un appartement	65 / 10000
175	B	B2	R+5	Un appartement	81 / 10000
176	B	B2	R+5	Un appartement	79 / 10000
177	B	B2	R+5	Un appartement	47 / 10000
178	B	B2	R+6	Un appartement	108 / 10000
179	B	B2	R+6	Un appartement	65 / 10000
180	B	B2	R+6	Un appartement	173 / 10000
181	B	B2	R+7	Un appartement	55 / 10000
182	B	B2	R+7	Un appartement	165 / 10000
183	B	B2	R+8	Un appartement	195 / 10000

EFFET RELATIF

Acquisition suivant acte reçu par Maître Alexandre FAURE notaire à LYON le 7 juillet 2015, publié au service de la publicité foncière de MARSEILLE 1 le 24 juillet 2015, volume 2015P, numéro 4280.

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

SECTION I - DEFINITION DES PARTIES COMMUNES

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

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

Aux termes des dispositions du dernier alinéa de l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965 tout règlement de copropriété doit indiquer les éléments pris en considération et la méthode de calcul permettant de fixer les quotes-parts de parties communes et la répartition des charges.

Parties communes générales

Les parties communes générales affectées à l'usage ou l'utilité de tous les copropriétaires comprennent pour autant que ces éléments existent et sans que la présente énonciation sans soit nécessairement limitative :

- La totalité du volume d'assiette bâti et non bâti de l'**IMMEUBLE**.
- Les fondations, les éléments porteurs concourant à la stabilité ou à la solidité de tous les Bâtiments : notamment les piliers et poteaux de soutien, les éléments horizontaux de charpente.
- Les fondations, le gros œuvre, les éléments porteurs concourant à la stabilité ou à la solidité du Bâtiment « Parkings ».
- Les espaces verts, clôtures, haies et murs séparatifs en tant qu'ils dépendent de la copropriété.
- Les passages et voies de circulations pour piétons, lorsqu'ils présentent une utilité pour tous les occupants de l'**IMMEUBLE**.
- Les canalisations, gaines, conduits, prises d'air et réseaux de toutes natures, y compris les conduits de fumée et cheminées, avec leurs accessoires tels que coffres et gaines, têtes et souches de cheminées.

Dans la mesure où les bâtiments forment un ouvrage unique :

- Les tuyaux d'écoulement et de descente des eaux pluviales ainsi que ceux des eaux domestiques et, en général, les conduits, branchements, canalisations lorsqu'ils sont d'utilité commune.
- Les compteurs généraux d'eau, de gaz, d'électricité, et, en général, les éléments, installations, appareils de toute nature et leurs accessoires affectés à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires, y compris leurs emplacements.
- et, en général tous les accessoires des parties communes générales ci-dessus définies (sauf lorsque ces accessoires et équipements concernent des parties communes spéciales), leurs appareillages, objets mobiliers, portes, digicodes, interphones, vidéophones, équipements, les systèmes de protection, de télésurveillance et de sécurité réglementaires en matière d'incendie, outillages et fournitures en conséquence.

Parties communes spéciales

Les parties communes spéciales sont celles qui sont affectées à l'usage ou à l'utilité d'un ou plusieurs bâtiments ou locaux privatifs de bâtiments ou de l'un ou plusieurs d'entre eux, sans pour autant l'être à l'usage de tous.

Il en est notamment ainsi pour chaque bâtiment, sans que cette énonciation soit nécessairement limitative et pour autant que ces éléments existent :

- Les entrées, rampe d'accès et de sortie des garages et s'il y a lieu, leurs systèmes de fermetures, appareillages et accessoires, les aires de circulation des garages.
- Les fondations, les éléments porteurs concourant à la stabilité ou à la solidité propres aux Bâtiments B et D : notamment les piliers et poteaux de soutien, les éléments horizontaux de charpente.
- Les planchers à l'exclusion des revêtements des sols et des plafonds des parties privatives.

Les éléments qui assurent le clos, le couvert et l'étanchéité à l'exclusion des revêtements intérieurs, des fenêtres et des portes des parties privatives ; les murs porteurs ou non, les couvertures et les charpentes ; toutes les terrasses accessibles ou non accessibles même si elles sont affectées à l'usage exclusif d'un seul copropriétaire.

- Les halls et les cages d'escaliers et d'ascenseurs, ainsi que tous éléments d'équipement et d'ornementation s'y rapportant. En cas de pluralité de halls et de cages d'escalier et d'ascenseur il y aura lieu d'effectuer une clé de répartition.
- Les fenêtres et châssis éclairant les escaliers, couloirs et autres parties communes mêmes spéciales, dès lors qu'ils prennent jour sur les façades ou la toiture, les portes d'entrée du bâtiment et du sous-sol, les portes donnant accès aux dégagements et locaux communs.
- Les jardins ou espaces intérieurs autres que privatifs avec leurs plantations et leurs équipements.
- Les antennes collectives de télévision ou de tous procédés de réception audiovisuels et leurs câbles de distribution.
- Les installations de chauffage central et de fournitures d'eau chaude ainsi que leurs accessoires tels que chaufferie, cuves à combustibles, canalisations d'eau, circuits électriques, lorsqu'il en existe, à l'exclusion des radiateurs et des canalisations se trouvant à l'intérieur de chaque local privatif et le desservant exclusivement, ainsi qu'à l'exclusion des éléments se rattachant à l'installation d'eau chaude se trouvant à l'intérieur de chaque local privatif et affectés à son service exclusif.
- Les revêtements, ornements, décorations et éléments extérieurs des façades y compris les loggias et assimilés, leur carrelage, les barres d'appui des fenêtres, les garde-corps et les balustrades des balcons et des patios, même si ceux-ci sont affectés à l'usage exclusif d'un seul copropriétaire.
- Les accessoires de ces "parties communes spéciales", leurs parties vitrées et mobiles, tels que les fenêtres, lucarnes et lanterneaux éclairant celles-ci, s'il en existe, les passages, escaliers et couloirs communs à certains lots ou à certains locaux privatifs mais non à tous, leurs éléments d'équipement : installations d'éclairage, glaces, tapis, paillasons, autres que ceux des paliers d'entrée des locaux privatifs, les objets mobiliers, outillages, ustensiles et fournitures affectés au service de certains locaux mais non de tous.

Section II - DEFINITION DES PARTIES PRIVATIVES

Les parties privatives sont constituées par les locaux, espaces, et éléments qui sont compris dans un local privatif d'un bâtiment et, comme tels, sont affectés à l'usage exclusif et particulier de son occupant.

Elles comprennent notamment, sans que cette énonciation soit limitative :

- Les carrelages, dalles, revêtements de sols, à l'exception de ceux des balcons, loggias et terrasses affectés à usage privatif.
- Les plafonds et les parquets, y compris les aires, formes, lambourdes et lattis,
- Les cloisons intérieures avec leurs portes.
- Les portes palières, les fenêtres, les persiennes, volets ou stores ainsi que leurs accessoires et, d'une façon générale, les ouvertures et vues des locaux privatifs.
- Les enduits intérieurs des murs et des cloisons, quels qu'ils soient.
- Les canalisations intérieures et raccordements particuliers, les appareillages, robinetteries et accessoires qui en dépendent.
- Les parties ornementales de la cheminée consistant en l'encadrement et le dessus de celle-ci, les coffres et les faux coffres s'il en existe.
- Les installations sanitaires des salles d'eau, des cabinets de toilette et des water-closets.
- Les installations des cuisines.
- Les installations individuelles de chauffage et d'eau chaude pouvant exister à l'intérieur d'un local privatif.
- Tous les accessoires des parties privatives tels que serrurerie, robinetterie, les placards et penderies, tout ce qui concourt à l'aménagement et à la décoration intérieure notamment les glaces, peintures, boiseries.
- Et en général, tout ce qui, étant à usage privatif, est inclus à l'intérieur des locaux constituant des lots désignés à l'état descriptif de division objet également des présentes. Précision faite que les séparations de balcons sont communes. Les cloisons intérieures sont en mitoyenneté lorsqu'elles ne sont pas porteuses.

DEUXIEME PARTIE

DROITS ET OBLIGATIONS DES COPROPRIETAIRES

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

SECTION I - GENERALITES

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

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

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

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

SECTION II - USAGE DES "PARTIES PRIVATIVES"

1° - GENERALITES

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

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

Toutefois, si les circonstances l'exigent et à condition que l'affectation, la consistance ou la jouissance des parties privatives comprises dans son lot n'en soient pas altérées de manière durable, aucun des copropriétaires ou de leurs ayants droit ne peut faire obstacle à l'exécution des travaux régulièrement et décidés par l'assemblée générale en vertu des paragraphes e), g), h) et i) de l'article 25 et de l'article 30 de la loi du 10 juillet 1965.

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

2°/ - DESTINATION - OCCUPATION

Les bâtiments de l'**IMMEUBLE** sont destinés à usage mixte : habitation et professionnel à l'exception :

- du lot 126 situé au rez-de-chaussée du Bâtiment B réservé à l'exercice d'activités commerciales, artisanales ou libérales tant sous forme individuelle que sous forme sociétaire,
- Des lots 127 et 154 situés au R+1 du bâtiment B réservé à l'exercice d'activités de bureaux ou libérales tant sous forme individuelle que sous forme sociétaire,

Seules les professions libérales et les activités liées aux services pourront le cas échéant être exercées en étage, pour les activités commerciales ou artisanales seuls leurs locaux administratifs pourront également se trouver en étage.

Sont autorisées les activités commerciales de toutes natures qui reçoivent et vendent des marchandises ou qui rendent un service marchand, à l'exception d'activités pouvant générer des nuisances importantes (bruits, odeurs,...) et les commerces nécessitant l'installation de conduits de fumée destinés à évacuer tous produits de combustion, gaz brûlé et graisse.

D'une manière générale les activités dangereuses et/ou insalubres, bruyantes et/ou malodorantes ne sont pas autorisées.

Livraison : Les occupants devront faire en sorte que les livraisons de marchandises se fassent avec le moins de trouble possible.

Enseignes : Les occupants du local d'activité pourront procéder à l'aménagement de leurs devantures et à l'installation d'enseignes, ainsi qu'il est indiqué à l'article G Enseignes-installation du commerce.

Les aménagements du local seront effectués sous l'entière responsabilité de leurs propriétaires ou occupants qui feront leur affaire personnelle de toutes les autorisations éventuellement nécessaires pour réaliser leur aménagement (permis de construire - conformité).

Le propriétaire ou occupant du local devra faire installer sa boîte aux lettres dans les vitrines de son local, de même qu'il devra faire son affaire de la gestion des déchets liés à son activité. En effet, aucune boîte aux lettres pour le local n'est prévue dans les halls de l'immeuble, et les locaux ordures ménagères sis en R-1 sont dimensionnés et destinés à un usage ménager exclusivement.

L'accès de la clientèle au local s'effectuera directement à partir de la rue, en conséquence la clientèle du local n'aura pas accès aux halls d'entrées.

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

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

Les emplacements de stationnement et parkings sont destinés exclusivement aux voitures de tourisme et il est interdit d'y remiser des camionnettes, des caravanes ou véhicules similaires, ainsi que tous matériaux ou marchandises. Leur transformation en atelier de réparation est interdite.

Les emplacements de stationnement en sous-sol pourront être fermés après avoir obtenu l'accord du syndicat des copropriétaires et sous réserve du respect de la norme NSP 91-120, de ses modificatifs ou de toute autre norme qui se substituerait et en tout état de cause après la délivrance du certificat de conformité.

Le copropriétaire concerné fera réaliser les travaux sous le contrôle du syndic et la surveillance de l'architecte de l'ENSEMBLE IMMOBILIER.
En tout état de cause, les ventilations ne devront pas être empêchées et l'accès aux équipements communs (tels que les vannes de barrage, robinets de purge, ventilations, etc..) devra être maintenu en permanence.

En conséquence, les propriétaires des lots grevés d'une servitude de passage d'accès aux ventilations basses et hautes ne pourront procéder à la fermeture de leurs emplacements.

3°/ - HARMONIE ET ASPECT DES BATIMENTS

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

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

La pose de stores est autorisée, sous réserve que la teinte et la forme soient celles choisies par l'assemblée générale des copropriétaires.

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

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

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

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

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

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

4°/ - PLAQUES INDICATRICES - ENSEIGNES

Par dérogation aux dispositions qui précèdent, les propriétaires ou occupants exerçant des activités libérales à titre individuel ou sous forme sociétaire pourront apposer selon l'usage des plaques professionnelles sur les portes d'entrée de leurs locaux privatifs.

Par ailleurs, les occupants des locaux à usage commercial ou artisanal de l'**IMMEUBLE** pourront placer des enseignes dans la mesure des autorisations administratives préalables, du respect des règles de sécurité et de la souscription des assurances nécessaires, et du respect de l'harmonie des bâtiments, et de leur entretien constant. Ces enseignes ne pourront, en outre, ne constituer une quelconque gêne à l'endroit d'un ou plusieurs occupants tant du bâtiment concerné que des bâtiments voisins.

5°/ - MODIFICATIONS INTERIEURES - TRAVAUX

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

Il devra, s'il y a lieu, faire exécuter ces travaux sous la surveillance et le contrôle de l'architecte de la copropriété dont les honoraires seront à sa charge. Il devra prendre toutes les mesures nécessaires pour ne pas nuire à la sécurité du bâtiment ; il sera responsable de tous affaissements et dégradations et autres conséquences qui se produiraient du fait de ces travaux, tant à l'égard de la copropriété qu'à l'égard, s'il y a lieu, du constructeur du bâtiment.

Tous travaux qui entraîneraient une emprise ou une jouissance exclusive des parties communes ou affecteraient celles-ci ou l'aspect extérieur des bâtiments et de l'**IMMEUBLE** devront être soumis à l'autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires, statuant aux conditions de majorité de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965 ou éventuellement celle de

l'article 25-1, et éventuellement celle de l'article 26 dans la mesure où les travaux touchent à la structure porteuse de l'immeuble.

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

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

Article 25

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

- a) Toute délégation du pouvoir de prendre l'une des décisions visées à l'article 24, ainsi que, lorsque le syndicat comporte au plus quinze lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces, toute délégation de pouvoir concernant la mise en application et le suivi des travaux et contrats financés dans le cadre du budget prévisionnel de charges. Dans ce dernier cas, les membres du conseil syndical doivent être couverts par une assurance de responsabilité civile ;*
- b) L'autorisation donnée à certains copropriétaires d'effectuer à leurs frais des travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble, et conformes à la destination de celui-ci ;*
- c) La désignation ou la révocation du ou des syndics et des membres du conseil syndical ;*
- d) Les conditions auxquelles sont réalisés les actes de disposition sur les parties communes ou sur des droits accessoires à ces parties communes, lorsque ces actes résultent d'obligations légales ou réglementaires telles que celles relatives à l'établissement de cours communes, d'autres servitudes ou à la cession de droits de mitoyenneté ;*
- e) La modification de la répartition des charges visées à l'alinéa 1er de l'article 10 ci-dessus rendue nécessaire par un changement de l'usage d'une ou plusieurs parties privatives ;*
- f) A moins qu'ils ne relèvent de la majorité prévue par l'article 24, les travaux d'économies d'énergie ou de réduction des émissions de gaz à effet de serre. Ces travaux peuvent comprendre des travaux d'intérêt collectif réalisés sur les parties privatives et aux frais du copropriétaire du lot concerné, sauf dans le cas où ce dernier est en mesure de produire la preuve de la réalisation de travaux équivalents dans les dix années précédentes.
Un décret en Conseil d'Etat précise les conditions d'application du présent f.*
- g) La suppression des vide-ordures pour des impératifs d'hygiène ;*
- h) L'installation ou la modification d'une antenne collective ou d'un réseau de communications électroniques interne à l'immeuble dès lors qu'elle porte sur des parties communes ;*
- i) L'autorisation permanente accordée à la police ou à la gendarmerie nationale de pénétrer dans les parties communes ;*

- j) *L'installation ou la modification des installations électriques intérieures permettant l'alimentation des emplacements de stationnement d'accès sécurisé à usage privatif pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides, ainsi que la réalisation des installations de recharge électrique permettant un comptage individuel pour ces mêmes véhicules ;*
- k) *L'installation de compteurs d'eau froide divisionnaires.*
- l) *L'installation de compteurs d'énergie thermique ou de répartiteurs de frais de chauffage ;*
- m) *L'autorisation de transmettre aux services chargés du maintien de l'ordre les images réalisées en vue de la protection des parties communes, dans les conditions prévues à l'article L. 126-1-1 du code de la construction et de l'habitation ;*
- n) *L'ensemble des travaux comportant transformation, addition ou amélioration ;*
- o) *La demande d'individualisation des contrats de fourniture d'eau et la réalisation des études et travaux nécessaires à cette individualisation.*

Article 25-1

Lorsque l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité 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 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.

Le présent article n'est pas applicable aux décisions mentionnées aux n et o de l'article 25.

Article 26

Sont prises à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix les décisions concernant :

- a) *Les actes d'acquisition immobilière et les actes de disposition autres que ceux visés à l'article 25 d ;*
- b) *La modification, ou éventuellement l'établissement, du règlement de copropriété dans la mesure où il concerne la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes ;*
- c) *Les modalités d'ouverture des portes d'accès aux immeubles. En cas de fermeture totale de l'immeuble, celle-ci doit être compatible avec l'exercice d'une activité autorisée par le règlement de copropriété ;*
- d) *La suppression du poste de concierge ou de gardien et l'aliénation du logement affecté au concierge ou au gardien lorsqu'il appartient au syndicat. Les deux questions sont inscrites à l'ordre du jour de la même assemblée générale.*

Lorsqu'en vertu d'une clause du règlement de copropriété la suppression du service de conciergerie porte atteinte à la destination de l'immeuble ou aux modalités de jouissance des parties privatives, la suppression du poste de concierge ou de gardien et l'aliénation du logement affecté au concierge ou au gardien lorsqu'il appartient au syndicat ne peuvent être décidées qu'à l'unanimité.

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

Elle ne peut, sauf à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires, décider l'aliénation des parties communes dont la conservation est nécessaire au respect de la destination de l'immeuble. »

6°/ - SECURITE - SALUBRITE

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

Dans les garages ainsi que sur les emplacements de parkings et leurs accès, il est interdit de faire tourner les moteurs autrement que pour les manœuvres d'entrée et de sortie.

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

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

II. - Les robinets, appareils à effet d'eau et leurs raccordements existant dans les locaux privatifs, devront être maintenus en bon état de fonctionnement et réparés sans délai, afin d'éviter toute déperdition d'eau et autres inconvénients pour les autres lots et les parties communes. Il en est de même, éventuellement, des éléments privatifs de l'installation de chauffage central.

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

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

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

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

IV. - Les propriétaires ou occupants qui utiliseront les conduits de fumée qui pourraient exister dans leurs parties privatives devront le signaler au syndic afin qu'il puisse prendre les

mesures d'entretien en conséquence, et spécialement, faire procéder à leur ramonage par un professionnel.

Les occupants des locaux dans lesquels se trouveraient des trappes de ramonages, des conduits collectifs de fumée devront laisser le libre passage aux personnes chargées par le syndic d'effectuer le ramonage desdits conduits.

Les appareils de chauffage individuels devront être conformes à la réglementation administrative et leur utilisation compatible avec la conception technique des bâtiments. L'utilisation d'appareils à combustion lente est formellement interdite, ainsi que celle de combustibles pouvant détériorer les conduits de fumée.

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

Chaque copropriétaire sera responsable de tous les dégâts et dommages occasionnés par un feu de cheminée qui se serait déclaré dans ses locaux par suite d'un défaut de ramonage ou consécutifs à un feu excessif ou qui résulteraient de l'utilisation de combustibles nocifs. Dans ces hypothèses, tous travaux de réparation et de reconstruction devront être faits sous la surveillance de l'architecte de la copropriété.

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

7°/ - JOUISSANCE

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

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

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

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

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

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

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

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

Les appareils électriques devront être aux normes et antiparasités.

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

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

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

8°/ - TERRASSES

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

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

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

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

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

Plus particulièrement concernant l'étanchéité :

- S'agissant de terrasses, balcons : le complexe d'étanchéité, plots compris, dalles de protection et/ou tout revêtement superficiel participant et/ou protégeant l'étanchéité est une partie commune. En conséquence, les copropriétaires bénéficiant de la jouissance exclusive de terrasses et/ou balcons étanchés, devront assurer l'entretien et la réfection desdites dalles de protection et/ou de tout revêtement superficiel. Il ne pourra être entreposé sur ces terrasses des jardinières, bassins ou autres ouvrages et équipements qui pourraient mettre en péril ou altérer la solidité et l'étanchéité des parties communes.

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

L'**IMMEUBLE** étant équipé d'un système de chauffage et rafraîchissement, il sera interdit de réaliser des installations de climatisation, sauf accord de la copropriété.

9°/ - JARDINS PRIVATIFS

Aucun des bâtiments ne comprend des jardins privés.

10°/ - DISPOSITIONS DIVERSES

A/ - Les copropriétaires devront souffrir l'exécution des réparations, travaux et opérations d'entretien nécessaires aux choses ou parties communes, au service collectif et aux éléments d'équipements communs du bâtiment, même ceux qui desserviraient à ce titre exclusivement

un autre local privatif ou un ou plusieurs autres bâtiments, quelle qu'en soit la durée et, si besoin est, livrer accès à leurs locaux aux architectes, entrepreneurs, ouvriers, chargés de surveiller, conduire ou exécuter ces réparations ou travaux et supporter sans indemnité l'établissement d'échafaudages en conséquence, notamment pour le nettoyage des façades, les ramonages des conduits de fumée, l'entretien des gouttières et tuyaux de descente, sans que cette liste soit limitative.

Toutefois, lors du ravalement d'une façade, s'ajouteront au coût de celui-ci et dus par la copropriété, si nécessaire, les frais liés aux conséquences de celui-ci tels que les frais de nettoyage, de peinture et de réparation des extérieurs des fenêtres, des persiennes, des garde-corps, balustrades, appuis des balcons s'il en existe, et fenêtres de chaque appartement et local.

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

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

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

Les copropriétaires de locaux sis en dernier étage devront laisser le libre passage pour l'accès aux combles ou aux terrasses, s'il en existe, ainsi qu'aux toitures, et ce pour les seuls opérations de contrôle, d'entretien, de réparation et de réfection des parties communes.

SECTION III - USAGE DES "PARTIES COMMUNES"

1°/ - GENERALITES

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

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

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

2°/ - ENCOMBREMENT

- a) Nul ne pourra, même temporairement, encombrer les parties communes tant de son bâtiment que de l'**IMMEUBLE**, ni y déposer quoi que ce soit, ni les utiliser pour son usage exclusivement personnel, en dehors de leur destination normale, sauf cas de nécessité. Les passages, vestibules, escaliers, couloirs, entrées devront être laissés libres en tout temps. Notamment les entrées et couloirs ne

pourront en aucun cas servir de garages à bicyclettes, motocyclettes, voitures d'enfants ou autres qui, dans le cas où des locaux seraient réservés à cet usage, devront y être garées.

- b) En cas d'encombrement d'une partie commune en contravention avec les présentes stipulations, le syndic est fondé à faire enlever l'objet de la contravention, quarante-huit heures après mise en demeure par lettre recommandée avec demande d'avis de réception restée sans effet, aux frais du contrevenant et à ses risques et périls. En cas de nécessité, la procédure ci-dessus sera simplement réduite à la signification faite par le syndic au contrevenant, par lettre recommandée, qu'il a procédé au déplacement de l'objet.
- c) Aucun copropriétaire ne pourra procéder à un travail domestique ou autre dans les parties communes de son bâtiment et de l'**IMMEUBLE**.
- d) Aucun copropriétaire ne pourra constituer dans les parties communes de dépôt d'ordures ménagères ou de déchets quelconques. Il devra déposer ceux-ci aux endroits prévus à cet effet.
- e) Les livraisons de provisions, matières sales ou encombrantes devront être faites le matin avant dix heures, il en sera de même de l'approvisionnement des magasins lorsqu'il en existe.
- f) L'arrêt et le stationnement des véhicules automobiles est interdit dans les voies et parties communes et, de façon générale, en dehors des endroits qui pourraient être prévus à cet effet, le tout sauf cas de nécessité dûment justifié.

3°/ - ASPECT EXTERIEUR DE L'IMMEUBLE

La conception et l'harmonie générale de chaque bâtiment et de l'**IMMEUBLE** devront être respectées sous le contrôle du syndic.

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

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

Les installations d'antennes ou de dispositifs particuliers extérieurs de réception de radiotélévision, dans le souci de respecter l'aspect esthétique général de l'**IMMEUBLE**, devront faire l'objet d'une consultation préalable du syndic qui conseillera quant au meilleur emplacement.

4°/ - SERVICES COLLECTIFS ET ELEMENTS D'EQUIPEMENT

En fonction de l'organisation du service de chacun des bâtiments, il pourra être installé dans les entrées des boîtes aux lettres, en nombre égal au nombre de locaux d'habitation d'un modèle déterminé par l'assemblée générale.

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

autres copropriétaires et de satisfaire aux conditions du paragraphe 5°/ de la Section II du présent chapitre.

L'ensemble des services collectifs et éléments d'équipement commun étant propriété collective, un copropriétaire ne pourra réclamer de dommages-intérêts en cas d'arrêt permanent pour cause de force majeure ou de suspension momentanée pour des nécessités d'entretien ou des raisons accidentelles.

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

5°/ - ESPACES LIBRES

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

En outre, il est interdit de procéder au lavage des voitures dans les voies et aires de circulation communes.

6°/ - ETANCHEITE DES SOUS-SOLS

Les acquéreurs sont informés de ce que le sous-sol n'est pas cuvelé et que les emplacements de stationnement ou autres locaux peuvent souffrir des remontées d'humidité.

Il est ici rappelé que les lots affectés à usage de parkings par le présent règlement de copropriété ne peuvent servir qu'au stationnement de véhicules. Ils ne sauraient par conséquent être assimilés à des débarras et être utilisés pour le dépôt d'objets de toute nature.

En effet, les sous-sols des immeubles n'étant pas réputés étanches, le requérant ne saurait en aucun cas être tenu pour responsable des vices et inconvénients résultant de cet état de fait, quelles qu'en soient les conséquences, et ne sera à ce titre tenue à aucune garantie.

SECTION IV - DISPOSITIONS DIVERSES

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

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

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

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

SECTION I - CHARGES GENERALES A TOUS LES COPROPRIETAIRES

1°/ -DEFINITION

Les charges sont les dépenses incombant définitivement aux copropriétaires, chacun pour sa quote-part.

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.

Sous réserve de stipulations particulières, les charges générales seront réparties entre tous les copropriétaires de l'IMMEUBLE en fonction des tantièmes attribués à chaque loi. Elles comprennent toutes les dépenses afférentes, directement ou indirectement, aux parties communes générales et notamment, sans que cette énonciation soit limitative et pour autant que ces éléments existent :

I -

- a) Les frais d'aménagement et d'entretien de l'IMMEUBLE, les frais d'entretien et de réfection des réseaux de distribution d'énergie quelle qu'elle soit, des réseaux d'égout et d'assainissement, à l'exclusion des raccordements et canalisations particulières à chacun des bâtiments.
- b) Toutes les charges d'entretien et de réparation d'éléments de gros-œuvre et de second œuvre, des parties communes générales telles que définies ci-dessus, y compris les frais de reconstruction.
- c) Les frais d'entretien et de réfection des voies d'accès, des passages, allées et dégagements de circulation.
- d) Les frais d'éclairage et d'alimentation en eau des parties communes générales.
- e) Les charges générales et particulières facturées par l'Association syndicale Libre, y compris celles liées aux servitudes.

II. -

- a) Les frais et dépenses d'administration et de gestion commune :
 - Rémunération du syndic, honoraires de l'architecte de la copropriété, frais de fonctionnement du conseil syndical et du syndicat des copropriétaires,
 - Salaires de tous préposés à l'entretien des parties communes générales et des éléments à usage commun,
 - Ainsi que les charges sociales et fiscales et les prestations avec leurs accessoires et avantages en nature y afférents.
 - Les charges et frais liés à l'Association Syndicale Libre.
- b) Les dépenses afférentes à tous objets mobiliers et fournitures en conséquence : matériel, ustensiles, meubles meublants, approvisionnements, électricité, eau, gaz, produits d'entretien et de nettoyage, frais d'enlèvement des boues, des neiges et des ordures ménagères, contribution à tout contrat d'entretien passé

avec toutes entreprises spécialisées, relatifs à ces mêmes parties communes générales.

- c) Les primes, cotisations et frais occasionnés par les assurances de toute nature, contractées par le syndic en application et dans les conditions de la Quatrième Partie ci-après.
- d) Les impôts, contributions et taxes, sous quelque forme et dénomination que ce soit, auxquels seraient assujetties toutes les parties communes de l'ensemble immobilier.

Charges d'eau froide

- Les charges d'eau froide comprendront le prix de l'eau consommée et la redevance pour la location, l'entretien et les réparations éventuelles des compteurs.
- En l'absence de comptage individuel, les charges d'eau froide seront réparties entre tous les copropriétaires au prorata de leurs quotes-parts de parties communes générales.
- Au cas où l'Assemblée déciderait l'installation de compteurs individuels, les dépenses correspondant à leur installation, leur entretien ou leur remplacement et s'il y a lieu leur relevé, seront réparties entre les seuls propriétaires des locaux privatifs alimentés en eau froide, au prorata des quotes-parts de parties communes générales attachées auxdits locaux.

Les dépenses correspondant à la consommation d'eau froide seront alors supportées par chaque copropriétaire selon les consommations indiquées par le(s) compteur(s) individuel(s) installé(s) dans ses locaux.

La différence susceptible d'exister entre le total des consommations individuelles et celles relevées au compteur général de l'immeuble sera répartie entre tous les copropriétaires au prorata de leurs quotes-parts de parties communes générales.

Charges d'eau chaude sanitaire et de chauffage :

- Les charges d'eau chaude comprendront le prix de l'eau consommée et la redevance pour la location, l'entretien et les réparations éventuelles des compteurs.
- En l'absence de comptage individuel, les charges d'eau chaude seront réparties entre tous les copropriétaires au prorata de leurs quotes-parts de parties communes générales.
- Au cas où l'Assemblée déciderait l'installation de compteurs individuels, les dépenses correspondant à leur installation, leur entretien ou leur remplacement et s'il y a lieu leur relevé, seront réparties entre les seuls propriétaires des locaux privatifs alimentés en eau chaude, au prorata des quotes-parts de parties communes générales attachées auxdits locaux.

Les dépenses correspondant à la consommation d'eau chaude seront alors supportées par chaque copropriétaire selon les consommations indiquées par le(s) compteur(s) individuel(s) installé(s) dans ses locaux.

La différence susceptible d'exister entre le total des consommations individuelles et celles relevées au compteur général de l'immeuble sera répartie entre tous les copropriétaires au prorata de leurs quotes-parts de parties communes générales.

2°/ -REPARTITION

Les charges communes ci-dessus définies seront réparties entre tous les copropriétaires du bâtiment au prorata de leur quote-part dans les parties communes générales conformément à la colonne « **Tantièmes des parties communes générales** » du premier tableau de répartition des charges de l'annexe 1 susvisée.

Toutefois, les copropriétaires qui aggraveraient les charges générales par leur fait ou celui de leurs ayants droit ou préposés ou locataire, supporteraient la totalité des dépenses ainsi occasionnées.

La répartition des charges ne peut être modifiée qu'à l'unanimité des copropriétaires. En outre, les copropriétaires ont la faculté de décider d'une nouvelle répartition des charges sans pour autant modifier la répartition des millièmes de la copropriété.

SECTION II - CHARGES SPECIALES A CERTAINS DES COPROPRIETAIRES

A – CHARGES AFFERENTES AUX BATIMENTS B & D

1°/ - DEFINITION

Les charges afférentes bâtiments B & D comprennent :

- a) Les frais d'entretien, de réparation et de réfection des canalisations, gaines, conduites, branchements, constituent des charges communes spéciales à chaque bâtiment telles qu'elles sont définies ci-dessus.
- b) les frais d'entretien, de réparation, de réfection ou de reconstruction du gros œuvre : éléments porteurs verticaux et horizontaux de l'immeuble,
- c) les frais d'entretien, de réparations, de réfection ou de reconstruction relatifs :
 - aux toitures, aux terrasses du bâtiment (même si elles sont affectées à l'usage exclusif d'un copropriétaire,
 - aux planchers, à l'exclusion des revêtements des sols et des plafonds des parties privatives,
 - aux murs et cloisons, sous réserve qu'ils ne constituent pas des parties mitoyennes ou des parties privatives aux termes du règlement ou de l'état descriptif de division.
- d) Les frais de ravalement des façades, de nettoyage, de peinture des extérieurs, des fenêtres, de leurs fermetures et, s'il en existe, des garde-corps, balustrades et appuis extérieures de chaque lot privatif.
- e) Les frais d'entretien, de réparation et de réfection des locaux communs de chaque bâtiment.
- f) Les frais relatifs au service particulier de chaque bâtiment tels que les frais d'éclairage, de chauffage, d'alimentation en eau des parties communes spéciales à chaque bâtiment. La location, la pose et l'entretien de compteurs particuliers à chaque bâtiment d'électricité, d'eau etc...Les primes d'assurances particulières s'il y a lieu. Et généralement les frais d'entretien, de réparation, de réfection des parties communes spéciales aux copropriétaires des lots composant chacun des bâtiments.

2°/ -REPARTITION

Les charges ci-dessus définies seront réparties bâtiment par bâtiment entre les copropriétaires des lots composant chacun des bâtiments B et D de l'ensemble immobilier, au prorata de leur quote-part dans les parties communes spéciales attachées à chacun desdits lots dans chaque bâtiment, conformément aux colonnes « **Tantièmes de Bâtiment D** » et « **Tantièmes de Bâtiment B** » des tableaux de calcul des charges formant l'annexe 1 susvisée.

Toutefois, les copropriétaires qui aggraveraient les charges générales par leur fait ou celui de leurs ayants droit ou préposés ou locataire, supporteraient la totalité des dépenses ainsi occasionnées.

B - CHARGES SPECIALES AUX ASCENSEURS DE CHACUN DES BATIMENTS

1° - DEFINITION

Elles comprennent :

I - Pour la cage d'ascenseur :

- a) Les frais d'entretien, de réparation ou même de remplacement de la cage d'ascenseur, ainsi que sa cabine, ses agrès, la machinerie y afférente et le local qui l'abrite.
- b) Les frais de fonctionnement de cet appareil : notamment la consommation d'électricité, la révision périodique, la location de compteur.
- c) le coût du contrôle technique périodique.
- d) Eventuellement, l'assurance contre les accidents causés par son fonctionnement, si la prime y afférente peut être individualisée.

II - Pour l'ascenseur :

- a) les frais de fonctionnement,
- b) le coût du contrôle technique,
- c) le coût de la mise en conformité,
- d) la mise en place d'un dispositif de sécurité,
- e) le coût de l'assurance.

Et plus généralement, tous les frais d'entretien, de réparation, de réception ainsi que de remplacement de tous les éléments d'équipement, installation, appareillages de toute nature, et de leurs accessoires constituant des charges communes spéciales.

2° - REPARTITION

Il est établi en annexe des présentes un compte particulier par cage d'ascenseur des charges ci-dessus définies faisant l'objet d'une répartition entre les seuls copropriétaires intéressés. Cette répartition s'effectuera conformément aux colonnes « **Charges d'ascenseur B1** », « **Charges d'ascenseur B2** », « **Charges d'ascenseur D1** » et « **Charges d'ascenseur D2** » des tableaux de calcul de charges formant l'annexe 1 susvisée.

Etant observé que la répartition des charges est faite suivant le critère de l'utilité.

C - CHARGES AFFERENTES AUX HALLS et CAGES D'ESCALIERS

1° - DEFINITION

Elles comprennent :

I – Pour les Cages d’Escaliers :

Les dépenses d’entretien et de réfection des halls (des plafonds, sols et murs),
Les dépenses d’entretien et de réparation ou de remplacement des boîtes aux lettres.

II - Pour les escaliers :

Les dépenses de ravalement intérieur concernant les cages d’escaliers et leurs paliers.
Les dépenses d’entretien et de réfection des marches d’escaliers.

III - Pour les couloirs :

Les dépenses d’entretien et de réfection des plafonds, sols et murs, et ce même pour les appartements non desservis par le couloir objet des travaux.

Et plus généralement, tous les frais d’entretien, de réparation, de réception ainsi que de remplacement de tous les éléments d’équipement, installation, appareillages de toute nature, et de leurs accessoires constituant des charges communes spéciales.

2° - REPARTITION

Il est établi en annexe des présentes un compte particulier des charges ci-dessus définies faisant l’objet d’une répartition entre les seuls copropriétaires des locaux intéressés dans la proportion que détiendra chacun des lots concernés dans ces parties communes spéciales, conformément aux colonnes « **Charges de Hall et Cage d’Escalier B1** », « **Charges de Hall et Cage d’Escalier B2** », « **Charges de Hall et Cage d’Escalier D1** » et « **Charges de Hall et Cage d’Escalier D2** » des tableaux de calculs de charges formant l’annexe 1 susvisée.

D - CHARGES SPECIALES DES EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT : PARKINGS ET/OU GARAGES**1° - DEFINITION**

Les charges spéciales relatives aux emplacements de stationnement du bâtiment Parking comprennent ou sont susceptibles de comprendre les frais d’entretien, de réfection ou de remplacement de tous les éléments présentant une utilité quelconque pour les seuls lots intéressés. Il en est notamment ainsi, sans que cette liste soit limitative, et selon les installations pouvant exister, de ceux relatifs aux voies lots ou rampes d’accès ou de sortie de véhicules, portes d’entrée ou de sortie commune, systèmes de verrouillage électrique ou électronique, système de sécurité, l’électricité relative à ces emplacements de stationnement ainsi que toute autre consommation propre à ceux-ci et pour autant qu’il existe des compteurs permettant d’enregistrer la consommation spécifique s’y rapportant.

2° - REPARTITION

Il est établi en annexe des présentes un compte particulier des charges ci-dessus définies faisant l’objet d’une répartition entre les seuls copropriétaires du bâtiment Parkings et lots intéressés dans la proportion que détiendra chacun des lots concernés dans le bâtiment. Cette répartition s’effectuera conformément à la colonne « **Charges parkings** » du tableau de calcul des charges « **Parkings -Volume 1** » formant partie de l’annexe 1 susvisée.

SECTION III - REGLEMENT - PROVISIONS - FONDS DE PREVOYANCE - GARANTIE

I. - Le syndic peut exiger le versement :

1°/ - De l'avance constituant la réserve prévue au règlement de copropriété, laquelle ne peut excéder un sixième du montant du budget prévisionnel.

2°/ - Des provisions égales au quart du budget voté pour l'exercice considéré. Toutefois, l'assemblée générale peut fixer des modalités différentes.

3°/ - Des provisions pour des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel, notamment afférentes aux travaux de conservation ou d'entretien de l'immeuble, aux travaux portant sur les éléments d'équipements communs, le tout à l'exclusion de ceux de maintenance.

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

5°/ - Des avances constituées par des provisions spéciales prévues à l'article 18 II de la loi du 10 juillet 1965.

Le syndic produira annuellement la justification de ses dépenses pour l'exercice écoulé dans les conditions de l'article 11 du décret du 17 mars 1967.

II. - 1°/ - La provision est exigible le premier jour de chaque trimestre ou le premier jour de la période fixée par l'assemblée générale.

Les versements en application des dispositions ci-dessus devront être effectués dans le mois de la demande qui en sera faite par le syndic.

Passé ce délai, les retardataires devront payer l'intérêt légal dans les conditions de l'article 36 du 17 mars 1967.

Les autres copropriétaires devront faire l'avance nécessaire pour suppléer aux conséquences de la défaillance d'un ou plusieurs.

2°/ - Le paiement de la part contributive due par l'un des copropriétaires, qu'il s'agisse de provision ou de paiement définitif sera poursuivi par toutes les voies de droit et assuré par toutes mesures conservatoires prévues par la Loi. Il en sera de même du paiement des pénalités de retard ci-dessus stipulées.

Pour la mise en oeuvre de ces garanties, la mise en demeure aura lieu par acte extrajudiciaire, et sera considérée comme restée infructueuse à l'expiration d'un délai de quinze jours.

3°/ - Les obligations de chaque copropriétaire sont indivisibles à l'égard du syndicat, lequel, en conséquence, pourra exiger leur entière exécution de n'importe lequel de ses héritiers ou ayants droit.

<p>CHAPITRE VI - OPERATIONS DIVERSES : MUTATIONS DE PROPRIETE - INDIVISION - HYPOTHEQUES - LOCATION - MODIFICATIONS DE LOTS</p>
--

Chaque copropriétaire pourra disposer de ses droits et les utiliser selon les divers modes juridiques de contrats et obligations, sous les conditions ci-après exposées et dans le respect des dispositions des articles 4 à 6 du décret du 17 mars 1967, relativement notamment aux mentions à porter dans les actes et aux notifications à faire au syndic.

SECTION I - MUTATIONS DE PROPRIETE

Le syndic, avant l'établissement de tout acte réalisant ou constatant le transfert d'un lot, adresse sur sa demande au notaire chargé de recevoir l'acte, un état daté comportant trois parties.

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

- a) Des provisions exigibles du budget prévisionnel.
- b) Des provisions exigibles des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel.
- c) Des charges impayées sur les exercices antérieurs.
- d) Des sommes mentionnées à l'article 33 de la loi du 10 juillet 1965.
- e) Des avances exigibles.

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

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

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

- a) De la reconstitution des avances mentionnées à l'article 45-1 et ce d'une manière même approximative.
- b) Des provisions non encore exigibles du budget prévisionnel.
- c) Des provisions non encore exigibles dans les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel.

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

Si cette mutation est une vente, le notaire libère le prix de vente disponible dès l'accord entre le syndic et le vendeur sur les sommes restant dues. A défaut d'accord, dans un délai de trois mois après la constitution par le syndic de l'opposition régulière, il verse les sommes retenues au syndicat, sauf contestation de l'opposition devant les tribunaux par une des parties.

1°/ -OPPOSABILITE DU REGLEMENT AUX COPROPRIETAIRES SUCCESSIFS

Le présent règlement de copropriété et l'état descriptif de division ainsi que les modifications qui pourraient y être apportées, sont opposables aux ayants cause à titre particulier des copropriétaires du fait de leur publication au fichier immobilier.

A défaut de publication au fichier immobilier, l'opposabilité aux acquéreurs ou titulaires de droits réels sur un lot est soumise aux conditions de l'article 4, dernier alinéa, du décret du 17 mars 1967.

2°/ -CESSION ISOLEE DES LOCAUX ACCESSOIRES

Les locaux accessoires pourront être cédés indépendamment du local au service duquel ils sont attachés.

3°/ -MUTATION ENTRE VIFS

I. - En cas de mutation entre vifs, à titre onéreux ou à titre gratuit, notification de transfert doit être donnée au syndic par lettre recommandée avec demande d'avis de réception afin que le nouveau copropriétaire soit tenu vis à vis du syndicat du paiement des sommes mises

en recouvrement postérieurement à la mutation, alors même qu'elles sont destinées au règlement des prestations ou des travaux engagés ou effectués antérieurement à la mutation. L'ancien copropriétaire restera tenu vis à vis du syndicat du versement de toutes les sommes mises en recouvrement antérieurement à la date de mutation. Il ne peut exiger la restitution même partielle des sommes par lui versées au syndicat à titre d'avances ou de provisions, sauf dans le fond de roulement.

Les articles 6-2 et 6-3 du décret du 17 mars 1967 modifié sont ci-après littéralement rapportés :

« Art. 6-2. - A l'occasion de la mutation à titre onéreux d'un lot :

1° Le paiement de la provision exigible du budget prévisionnel, en application du troisième alinéa de l'article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965, incombe au vendeur ;

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

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

Art. 6-3. - Toute convention contraire aux dispositions de l'article 6-2 n'a d'effet qu'entre les parties à la mutation à titre onéreux. »

II. - En cas de mutation à titre onéreux d'un lot, avis de la mutation doit être donné au syndicat par lettre recommandée avec demande d'avis de réception à la diligence du notaire dans les quinze jours de la vente. Avant l'expiration d'un délai de quinze jours à compter de la réception de cet avis, le syndicat peut former au domicile élu, par acte extra-judiciaire, opposition au versement des fonds pour obtenir le paiement des sommes restant dues par le vendeur. Cette opposition, à peine de nullité, énoncera le montant et les causes de la créance et contiendra éléction de domicile dans le ressort du Tribunal de grande instance de la situation de l'**IMMEUBLE**. Etant ici précisé que les effets de l'opposition sont limités au montant des sommes restant dues au syndicat par le vendeur.

Toutefois, les formalités précédentes ne seront pas obligatoires en cas d'établissement d'un certificat par le syndicat, préalablement à la mutation à titre onéreux et ayant moins d'un mois de date, attestant que le vendeur est libre de toute obligation à l'égard du syndicat.

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

L'article 20 II de la loi du 10 juillet 1965 est ci-après littéralement rapporté :

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

Dans un délai d'un mois, le syndicat délivre au notaire un certificat datant de moins d'un mois attestant :

1° Soit que l'acquéreur ou les mandataires sociaux et les associés de la société se portant acquéreur, leurs conjoints ou partenaires liés à eux par un pacte civil de solidarité ne sont pas copropriétaires de l'immeuble concerné par la mutation ;

2° Soit, si l'une de ces personnes est copropriétaire de l'immeuble concerné par la mutation, qu'elle n'a pas fait l'objet d'une mise en demeure de payer du syndic restée infructueuse depuis plus de quarante-cinq jours.

Si le copropriétaire n'est pas à jour de ses charges au sens du 2° du présent II, le notaire notifie aux parties l'impossibilité de conclure la vente.

Dans l'hypothèse où un avant-contrat de vente a été signé préalablement à l'acte authentique de vente, l'acquéreur ou les mandataires sociaux et les associés de la société se portant acquéreur, leurs conjoints ou partenaires liés à eux par un pacte civil de solidarité, dont les noms ont été notifiés par le notaire, disposent d'un délai de trente jours à compter de cette notification pour s'acquitter de leur dette vis-à-vis du syndicat. Si aucun certificat attestant du règlement des charges n'est produit à l'issue de ce délai, l'avant-contrat est réputé nul et non venu aux torts de l'acquéreur."

4°/ -MUTATION PAR DECES

I. - En cas de mutation par décès, les héritiers et ayants droit doivent, dans les deux mois du décès, justifier au syndic de leurs qualités héréditaires par une lettre du notaire chargé de régler la succession sauf dans les cas où le notaire est dans l'impossibilité d'établir exactement la dévolution successorale.

Si l'indivision vient à cesser par suite d'un acte de partage, cession ou licitation entre héritiers, le syndic doit en être informé dans le mois de cet événement dans les conditions de l'article 6 du décret du 17 mars 1967.

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

III. - Tout transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot, toute constitution sur ces derniers d'un droit d'usufruit, de nue-propriété, d'usage ou d'habitation, tout transfert de l'un de ces droits doit être notifié, sans délai, au syndic, dans les conditions prévues à l'article 6 du décret du 17 mars 1967.

En toute hypothèse, le ou les nouveaux copropriétaires sont tenus de notifier au syndic leur domicile réel ou élu dans les conditions de l'article 64 du décret sus visé, dans la notification visée à l'alinéa précédent, faute de quoi ce domicile sera considéré de plein droit comme étant élu à l'**IMMEUBLE**, sans préjudice de l'application des dispositions de l'article 64 de ce décret.

SECTION II - INDIVISION - DEMEMBREMENT DE LA PROPRIETE -

I. - Les indivisaires devront se faire représenter auprès du syndic et aux assemblées des copropriétaires par un mandataire commun qui sera, à défaut d'accord, désigné par le Président du Tribunal de grande instance à la requête de l'un d'entre eux ou du syndic.

Il y aura solidarité entre les indivisaires quant au règlement de toutes les dépenses afférentes aux lots.

II. - En cas de démembrement de la propriété d'un lot, il y aura solidarité entre le nu-propriétaire et l'usufruitier quant au règlement de toutes les dépenses afférentes aux lots.

Les intéressés devront se faire représenter auprès du syndic et aux assemblées de copropriétaires par l'un d'eux ou un mandataire commun, qui, à défaut d'accord sera désigné comme il est dit ci-dessus au I. de la présente section.

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

SECTION III - MODIFICATION DES LOTS

Chaque copropriétaire pourra, sous réserve de ne pas porter atteinte aux dispositions de l'article L 111-6-1 du Code de la construction et de l'habitation, et s'il y a lieu, des autorisations nécessaires des services administratifs ou des organismes prêteurs, diviser son lot en autant de lots qu'il voudra et par la suite réunir ou encore subdiviser lesdits lots, le tout compte tenu des dispositions requises pour établir la nouvelle grille de répartition.

Sous les mêmes conditions et réserves, le propriétaire de plusieurs lots pourra en modifier la composition, les réunir en un lot unique ou les subdiviser.

Les copropriétaires pourront également échanger entre eux ou céder des éléments détachés de leurs lots.

En conséquence, les copropriétaires intéressés auront la faculté de modifier les quotes-parts de parties communes et des charges de toute nature afférentes aux lots intéressés par la modification, à condition, bien entendu, que le total reste inchangé.

Toutefois, en cas d'aliénation séparée d'une ou plusieurs fractions d'un lot la répartition des charges entre ses fractions sera, par application de l'article 11 de la Loi du 10 juillet 1965, soumise à l'approbation de l'Assemblée Générale des copropriétaires intéressés statuant par voie de décision ordinaire prise conformément aux dispositions de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

En outre, la réunion de plusieurs lots en un lot unique ne pourra avoir lieu que si cette réunion est susceptible d'être publiée au fichier immobilier conformément aux dispositions qui lui sont propres.

Toute modification permanente de lots, par suite de division, réunion ou subdivision, devra faire l'objet d'un acte modificatif de l'état descriptif de division ainsi que de l'état de répartition des charges générales et spéciales.

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

1°/ - Au syndic de l'**IMMEUBLE** alors en fonction,

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

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

SECTION IV - HYPOTHEQUE

Le copropriétaire hypothéquant son ou ses lots hypothéquera en même temps ses droits sur les parties communes.

SECTION V - LOCATION

Le copropriétaire louant son lot devra porter à la connaissance de son locataire le présent règlement. Le locataire devra prendre l'engagement dans le contrat de bail de respecter les dispositions dudit règlement.

Le copropriétaire devra avertir le syndic de la location et restera solidairement responsable des dégâts ou désagréments pouvant avoir été occasionnés par son locataire.

SECTION VI - ACTION EN JUSTICE

Tout copropriétaire exerçant une action en justice concernant la propriété ou la jouissance de son lot, en vertu de l'article 15 (alinéa 2) de la Loi du 10 juillet 1965, doit veiller à ce que le syndic en soit informé dans les conditions prévues à l'article 51 du décret du 17 mars 1967.

TROISIEME PARTIE**ADMINISTRATION DE L'IMMEUBLE****CHAPITRE VII - SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES****SECTION I - GENERALITES**

1°/ - La collectivité des copropriétaires de l'**IMMEUBLE** est constituée en un syndicat doté de la personnalité civile. Les différents copropriétaires de chacun des bâtiments sont obligatoirement et de plein droit groupés dans ce syndicat.

Le syndicat a pour objet la conservation de l'**IMMEUBLE** et l'administration des parties communes.

En ce qui concerne l'établissement du budget prévisionnel et l'établissement des comptes par le syndicat des copropriétaires principal, il est renvoyé aux dispositions des articles 14-1 à 14-3 de la loi du 10 juillet 1965, ainsi qu'aux articles 43, 44 et 45 du décret du 17 mars 1967.

Le syndicat principal a qualité pour agir en justice, pour acquérir ou aliéner, le tout en application du présent règlement de copropriété et conformément aux dispositions de la loi.

Il est dénommé « **Syndicat des Copropriétaires de la Résidence La Transat** ».

Le syndicat pourra revêtir la forme d'un syndicat coopératif régi par les dispositions de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 notamment par l'article 17-1 de ladite loi. Dans l'hypothèse de la constitution d'un syndicat coopératif, la constitution d'un conseil syndical est obligatoire et le syndic est élu par les membres de ce conseil et choisi parmi ceux-ci. Il exerce de plein droit les fonctions de président du conseil syndical. L'adoption ou l'abandon de la forme coopérative du syndicat est décidée à la majorité de l'article 25 et le cas échéant de l'article 25-1.

Quelle que soit la forme revêtue par le syndicat, ses décisions sont prises en assemblées générales des copropriétaires ; leur exécution est confiée à un syndic.

Il a son siège à l'adresse de l'**IMMEUBLE** .

2°/ - Le syndicat prend naissance dès que les locaux composant chacun des bâtiments de l'**IMMEUBLE** appartiendront à deux copropriétaires différents au moins et pour autant que l'**IMMEUBLE** soit achevé.

Il prend fin si la totalité des bâtiments de l'**IMMEUBLE** vient à appartenir à une seule personne.

3°/ - Les décisions qui sont de la compétence du syndicat, sont prises par l'Assemblée des copropriétaires et exécutées par le syndic dans les conditions ci-après exposées.

4°/ - Le syndicat est tenu de s'assurer contre les risques de responsabilité civile dont il doit répondre.

Pour la gestion des frais et charges afférents à chacun des bâtiments, il peut être convenu de créer pour chacun d'entre eux ou même un seul d'entre eux un syndicat secondaire.

La décision de constituer un syndicat secondaire doit être prise par les copropriétaires dont les lots composent le ou les bâtiments concernés.

Il appartient néanmoins à l'assemblée du syndicat principal d'apprécier l'opportunité de procéder à une modification du règlement de copropriété de l'**IMMEUBLE** en vue de tenir compte de la création d'un syndicat ou de syndicats secondaires.

Le syndicat secondaire a pour objet d'assurer la gestion, l'entretien et l'amélioration interne du bâtiment pour lequel il est constitué. Il ne peut toutefois pas empiéter sur les pouvoirs du syndicat principal sur les parties communes de l'**IMMEUBLE**. La création d'un syndicat secondaire amène automatiquement une spécialisation des charges communes afférant au seul bâtiment pour lequel il a été créé.

Le syndicat secondaire est doté de la personnalité civile.

Tous les membres du syndicat secondaire font nécessairement partie de l'assemblée générale du syndicat principal, sauf délégation à leur président dans les termes de l'article 22 de la loi du 10 juillet 1965.

Chaque syndicat secondaire doit tenir une assemblée générale distincte de celle du syndicat principal.

Seul le représentant légal du syndicat secondaire peut agir en justice en son nom aux fins d'assurer la défense des intérêts relevant du bâtiment seul.

SECTION II - ASSEMBLEE DES COPROPRIETAIRES

1°/ - DROIT DE VOTE

Le syndicat principal est réuni et organisé en assemblées composées par les copropriétaires dûment convoqués, y participant en personne ou par un mandataire régulier, chacun d'eux disposant d'autant de voix qu'il possède de quotes-parts dans les parties communes.

Toutefois lorsque la question débattue concerne les dépenses relatives aux parties de l'**IMMEUBLE** et aux éléments d'équipement faisant l'objet de charges spéciales, telles que définies ci-dessus, seuls les copropriétaires à qui incombent les charges peuvent délibérer et voter proportionnellement à leur participation auxdites dépenses.

Ces décisions particulières sont prises dans les conditions de majorité visées au présent règlement.

Les majorités de voix exigées pour le vote des décisions des assemblées et le nombre de voix prévu sont calculés en tenant compte, s'il y a lieu, de la réduction résultant de l'application du deuxième alinéa de l'article 22 de la loi du 10 juillet 1965.

Etant observé que l'article 24 de ladite loi dispose que ce sont les voix exprimées qui sont utilisées dans le calcul de la majorité des présents ou représentés. En conséquence, les abstentions ne sont plus prises en compte dans le calcul de la majorité.

Les mêmes règles s'appliquent aux syndicats secondaires sauf que les questions débattues ne concernent pas l'IMMEUBLE mais le bâtiment.

2°/ - CONVOCATION DES ASSEMBLEES

I. - Les copropriétaires se réuniront en Assemblée Générale au plus tard six mois après la date à laquelle le quart des lots composant l'IMMEUBLE se trouvera appartenir à des copropriétaires différents, et de toute façon dans l'année de la création du syndicat.

Dans cette première réunion, l'Assemblée nommera le syndic.

Par la suite, les copropriétaires se réuniront en assemblée sur convocation du syndic.

II. - Le syndic convoquera l'assemblée des copropriétaires chaque fois qu'il le jugera utile et au moins une fois l'an dans les six mois après l'arrêté du dernier exercice comptable.

III. - En outre, le syndic devra convoquer l'assemblée chaque fois que la demande lui en sera faite soit par le conseil syndical, soit par un ou plusieurs copropriétaires représentant au moins le quart des voix de tous les copropriétaires, le tout dans les conditions de l'article 8 du décret du 17 mars 1967.

Faute par le syndic de satisfaire à cette obligation, cette convocation pourra être faite dans les conditions de l'article 8 du décret sus visé.

IV. - Les convocations aux assemblées seront notifiées aux copropriétaires, sauf urgence, au moins vingt et un jours avant la réunion, conformément aux dispositions des articles 64 et suivants du décret du 17 mars 1967 :

- soit par lettres recommandées, avec demande d'avis de réception, adressées à leur domicile réel ou élu, le délai qu'elles font courir a pour point de départ le lendemain du jour de la première présentation de la lettre recommandée au domicile du destinataire ;
- soit par lettres recommandées électroniques, lorsque le copropriétaire a donné son accord et son adresse électronique, dans les conditions définies à l'article 1127-5 du Code Civil. Le délai qu'elles font courir a pour point de départ le lendemain du jour de l'envoi au destinataire par le tiers chargé de son acheminement. Si le destinataire a demandé la distribution de la lettre recommandée électronique sur papier, les délais courent à compter du lendemain de la première présentation de la lettre recommandée à son domicile.

Ces convocations indiqueront le lieu, la date, l'heure de la réunion et l'ordre du jour qui précisera chacune des questions soumises à la délibération de l'assemblée.

L'assemblée se tiendra au lieu désigné par la convocation.

Les documents et renseignements visés à l'article 11 du décret du 17 mars 1967 seront, s'il y a lieu, notifiés en même temps que l'ordre du jour.

Pendant le délai s'écoulant entre la convocation de l'Assemblée Générale appelée à connaître des comptes et la tenue de celle-ci, les pièces justificatives des charges de copropriété doivent être tenues à disposition de tous les copropriétaires par le syndic au moins un jour

ouvré selon les modalités prévues à l'article 18-1 de la loi du 10 juillet 1965 ainsi qu'à l'article 9-1 du décret du 17 mars 1967.

A tout moment, un ou plusieurs copropriétaires, ou le conseil syndical, peuvent notifier au syndic la ou les questions dont ils demandent qu'elles soient inscrites à l'ordre du jour d'une assemblée générale. Ces notifications devront, à peine d'irrecevabilité, respecter le formalisme édicté par les alinéas deuxième et troisième de l'article 10 du décret du 17 mars 1967. Le syndic porte ces questions à l'ordre du jour de la convocation de la prochaine assemblée générale. Toutefois, si la ou les questions notifiées ne peuvent être inscrites à cette assemblée compte tenu de la date de réception de la demande par le syndic, elles le sont à l'assemblée suivante.

Dans le cas où plusieurs lots seraient attribués à des associés d'une société propriétaire de ces lots dans les conditions de l'article 23 de la loi du 10 juillet 1965, la société sera membre du syndicat mais les convocations seront faites aux associés dans les conditions des articles 12 et 18 de ce décret.

V. - En cas de mutation de propriété, tant que le syndic n'en aura pas reçu avis ou notification, ainsi qu'il est prévu au chapitre III de la deuxième partie du présent règlement, les convocations seront valablement faites à l'égard du ou des nouveaux propriétaires au dernier domicile notifié au syndic.

Lorsqu'un lot de copropriété se trouvera appartenir à plusieurs personnes, ou encore avoir fait l'objet d'un démembrement entre plusieurs personnes, celles-ci devront désigner un mandataire commun pour les représenter auprès du syndic et assister aux Assemblées Générales.

En cas d'indivision d'un lot, faute par les indivisaires de procéder à cette désignation, les convocations seront valablement adressées au dernier domicile notifié au syndic.

En cas de démembrement de la propriété d'un lot, à défaut de désignation d'un représentant, ainsi qu'il est dit ci-dessus, toutes les convocations seront valablement adressées à l'usufruitier.

En cas de mission de gérer à effet posthume, toutes les convocations seront valablement faites au mandataire qui a reçu cette mission.

3°/ - TENUE DES ASSEMBLEES

I. - Au début de chaque réunion, l'assemblée élira son président et, s'il y a lieu, un ou plusieurs scrutateurs.

En cas de partage des voix, il sera procédé à un second vote.

Le syndic ou son représentant assurera le secrétariat de la séance, sauf décision contraire de l'assemblée.

En aucun cas, le syndic, son conjoint ou son partenaire pacsé et ses préposés ne pourront présider l'assemblée même s'ils sont copropriétaires.

Le président prendra toutes mesures nécessaires au déroulement régulier de la réunion. Il sera tenu une feuille de présence qui indiquera les nom et domicile de chacun des membres de l'assemblée et, le cas échéant de son mandataire, ainsi que le nombre de voix dont ils disposent, compte tenu des termes de la Loi du 10 juillet 1965, et du présent règlement.

Cette feuille sera émargée par chacun des membres de l'assemblée ou par son mandataire. Elle sera certifiée exacte par le président de l'assemblée et conservée par le syndic ainsi que les pouvoirs avec l'original du procès-verbal de séance ; elle devra être communiquée à tout copropriétaire le requérant.

II. - Les copropriétaires pourront se faire représenter par un mandataire de leur choix, qui pourra être habilité par un simple écrit.

Chaque mandataire ne pourra recevoir plus de trois délégations de vote, sous réserve éventuellement des dispositions de l'article 22 de la Loi du 10 juillet 1965. Par ailleurs, le syndic, son conjoint ou son partenaire pacsé et ses préposés ne pourront recevoir mandat pour représenter un copropriétaire.

Cette délégation peut autoriser son bénéficiaire à décider de dépenses et elle détermine l'objet et fixe le montant maximum. Le délégataire rend compte à l'assemblée de l'exécution de la délégation.

Les représentants légaux des mineurs ou majeurs protégés participeront aux assemblées en leurs lieu et place.

En cas d'indivision ou de démembrement de la propriété, les règles de représentation ci-dessus exposées au chapitre III de la deuxième partie du présent règlement s'appliqueront.

III. - Les délibérations de chaque assemblée, seront constatées par un procès-verbal signé par le président et par le secrétaire, rédigé conformément aux dispositions de l'article 17 du décret du 17 mars 1967, il mentionnera les réserves éventuellement formulées.

Les procès-verbaux des séances seront inscrits à la suite les uns des autres, sur un registre spécialement ouvert à cet effet.

Ce registre peut être tenu sous forme électronique dans les conditions définies par les articles 1316-1 et suivants du Code civil.

Les copies ou extraits de ces procès-verbaux, à produire en justice ou ailleurs, seront certifiés par le syndic.

4°/ - DECISIONS

Il ne pourra être mis en délibération que les questions inscrites à l'ordre du jour et dans la mesure où les notifications ont été faites conformément aux dispositions des articles 9 à 11 du décret du 17 mars 1967.

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

A - Décisions Ordinaires

I. - Les copropriétaires, par voie de décisions ordinaires, statueront sur toutes les questions relatives à l'application du présent règlement de copropriété, sur les points que celui-ci n'aurait pas prévus et sur tout ce qui concerne la jouissance commune, l'administration et la gestion des parties communes, le fonctionnement des services collectifs et des éléments d'équipement communs, de la façon la plus générale qu'il soit, et généralement sur toutes les questions intéressant la copropriété pour lesquels il n'est pas prévu de dispositions particulières par la loi ou le présent règlement.

II. - Les décisions visées ci-dessus seront prises à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés à l'assemblée.

B- Décisions prises dans des conditions particulières de majorité

I. - Les copropriétaires, par voie de décision prise dans les conditions de majorité de l'article 25 de la Loi du 10 juillet 1965 ou celles de l'article 25-1, statueront sur les décisions concernant :

a) Toute délégation du pouvoir de prendre l'une des décisions visées à l'article 24, ainsi que, lorsque le syndicat comporte au plus quinze lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces, toute délégation de pouvoir concernant la mise en application et le suivi des travaux et contrats financés dans le cadre du budget prévisionnel de charges. Dans ce dernier cas, les membres du conseil syndical doivent être couverts par une assurance de responsabilité civile ;

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

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

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

e) La modification de la répartition des charges visées à l'alinéa 1er de l'article 10 ci-dessus rendue nécessaire par un changement de l'usage d'une ou plusieurs parties privatives ;

f) A moins qu'ils ne relèvent de la majorité prévue par l'article 24, les travaux d'économies d'énergie ou de réduction des émissions de gaz à effet de serre. Ces travaux peuvent comprendre des travaux d'intérêt collectif réalisés sur les parties privatives et aux frais du copropriétaire du lot concerné, sauf dans le cas où ce dernier est en mesure de produire la preuve de la réalisation de travaux équivalents dans les dix années précédentes.

Un décret en Conseil d'Etat précise les conditions d'application du présent f.

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

h) L'installation ou la modification d'une antenne collective ou d'un réseau de communications électroniques interne à l'immeuble dès lors qu'elle porte sur des parties communes ;

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

j) L'installation ou la modification des installations électriques intérieures permettant l'alimentation des emplacements de stationnement d'accès sécurisé à usage privatif pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides, ainsi que la réalisation des installations de recharge électrique permettant un comptage individuel pour ces mêmes véhicules ;

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

l) L'installation de compteurs d'énergie thermique ou de répartiteurs de frais de chauffage ;

m) L'autorisation de transmettre aux services chargés du maintien de l'ordre les images réalisées en vue de la protection des parties communes, dans les conditions prévues à l'article L. 126-1-1 du code de la construction et de l'habitation ;

n) L'ensemble des travaux comportant transformation, addition ou amélioration ;

o) La demande d'individualisation des contrats de fourniture d'eau et la réalisation des études et travaux nécessaires à cette individualisation.

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

Conformément aux dispositions de l'article 25-1 de la loi de 1965, lorsque l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité prévue à l'article 25 mais que le projet a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, la même assemblée peut décider à la majorité prévue à l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote, à moins que l'assemblée ne décide que la question sera inscrite à l'ordre du jour d'une assemblée ultérieure.

Si le projet n'a pas recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, une nouvelle assemblée générale, si elle est convoquée dans le délai maximal de trois mois, peut statuer à la majorité de l'article 24.

Il est précisé que les dispositions de l'article 25-1 ne s'appliquent pas aux décisions mentionnées aux n et o de l'article 25.

C - Décisions Extraordinaires

I. - Les copropriétaires, par voie de décisions extraordinaires, pourront :

a) Décider d'actes d'acquisition immobilière ainsi que des actes de disposition autres que ceux visés au paragraphe B ci-dessus.

b) Compléter ou modifier le règlement de copropriété dans ses dispositions qui concernent simplement la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes.

II. - Les décisions précédentes seront prises à la majorité des membres de la collectivité de tous les copropriétaires représentant au moins les deux/tiers des voix de l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965.

Par dérogation aux dispositions de l'avant-dernier alinéa de l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965 l'assemblée générale peut décider, à la double majorité qualifiée prévue au premier alinéa dudit article, les aliénations de parties communes et les travaux à effectuer sur celles-ci, pour l'application de l'article 25 de la loi n° 96-987 du 14 novembre 1996 relative à la mise en oeuvre du pacte de relance pour la ville. (Article 26-3).

5°/ - DISPOSITIONS DIVERSES

Les différentes règles de quorum et de majorité définies ci-dessus s'appliqueront également aux décisions qui seront prises, par les différentes catégories de propriétaires soumis à des charges communes spéciales lorsqu'elles auront trait aux parties communes spéciales s'y rapportant sauf ce qui a été dit plus haut pour le cas de réunion en une seule main de tous les lots concernés par l'une ou l'autre des catégories de charges spéciales définies.

I. - Le syndicat ne pourra pas, à quelque majorité que ce soit, et si ce n'est à l'unanimité, décider :

La modification des droits des copropriétaires dans les parties privatives et communes et des voies y attachées, sauf lorsque cette modification serait la conséquence d'actes de dispositions.

L'aliénation des parties communes dont la conservation est nécessaire au respect de la destination de l'**IMMEUBLE**.

D'une façon générale, le syndicat ne pourra, à quelque majorité que ce soit, imposer à un copropriétaire une modification à la destination de ses parties privatives ou aux modalités de leur jouissance, telles qu'elles résultent du présent règlement de copropriété.

Les modifications concernant la répartition des charges ne pourront être décidées que du consentement de l'unanimité des copropriétaires conformément aux dispositions de l'article 11 de la loi du 10 juillet 1965.

II. - Les décisions régulièrement prises obligeront tous les copropriétaires même les opposants et ceux qui n'auront pas été représentés aux assemblées.

Elles seront notifiées aux opposants ou aux défaillants conformément aux dispositions des articles 42, alinéa 2, de la loi du 10 juillet 1965 et 18 du décret du 17 mars 1967.

La notification sera faite par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Elle devra mentionner les résultats du vote et reproduire le texte de l'article 42, alinéa 2, de la loi du 10 juillet 1965, et indiquer les absents non représentés.

6° / - EMPRUNTS COLLECTIFS

Les dispositions des articles 26-4 à 26-8 de la loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965 donnent la possibilité aux syndicats de copropriétaires de souscrire, à l'unanimité, un emprunt bancaire en leur nom propre en vue de financer non seulement des travaux sur les parties communes de l'immeuble, mais également des travaux d'intérêt collectif sur les parties privatives, des acquisitions de biens conformes à l'objet du syndicat, ou d'assurer le préfinancement de subventions publiques accordées pour la réalisation des travaux votés.

Seuls les copropriétaires bénéficiant de l'emprunt sont tenus de contribuer :

1° à son remboursement au syndicat, en fonction du montant pour lequel ils participent à l'emprunt et selon la grille générale établie pour la répartition des quotes-parts de dépenses selon les principes prévus aux articles 10, 10-1 et 30 ;

2° au paiement au syndicat des intérêts, des frais et des honoraires y afférents, en fonction du montant pour lequel ils participent à l'emprunt et selon la grille spécifique établie pour la répartition des accessoires.

Le syndicat des copropriétaires est garanti en totalité, sans franchise et sans délai de carence, par un cautionnement solidaire après constat de la défaillance d'un copropriétaire bénéficiant

de l'emprunt mentionné à l'article 26-4 pour les sommes correspondant à son remboursement ainsi qu'au paiement des accessoires.

Le cautionnement solidaire ne peut résulter que d'un engagement écrit fourni par une entreprise d'assurance spécialement agréée, par un établissement de crédit, une société de financement ou une institution mentionnée à l'article L. 518-1 du Code monétaire et financier.

Lors d'une mutation entre vifs du lot d'un copropriétaire bénéficiant de l'emprunt mentionné à l'article 26-4, même si cette mutation est réalisée par voie d'apport en société, les sommes restant dues par le copropriétaire au titre du remboursement de l'emprunt ainsi que du paiement des accessoires deviennent immédiatement exigibles. Toutefois, en cas d'accord du prêteur et de la caution, l'obligation de payer ces sommes peut être transmise au nouveau copropriétaire avec son accord. Le notaire informe le syndic de ces accords.

CHAPITRE VIII - SYNDIC

SECTION I - GENERALITES

Le syndic sera le représentant du Syndicat dans les actes civils et en justice, il assurera l'exécution des décisions des assemblées des copropriétaires et des dispositions du règlement de copropriété.

Il administrera l'**IMMEUBLE** et pourvoira à sa conservation, à sa garde et à son entretien.

Il procédera pour le compte du syndicat à l'engagement et au paiement des dépenses communes.

Le tout en application du présent règlement, de la Loi du 10 juillet 1965 et dans les conditions et selon les modalités prévues à la section IV du décret du 17 mars 1967.

SECTION II - DESIGNATION

I. - Le syndic sera nommé et, le cas échéant, révoqué soit par l'assemblée générale des copropriétaires statuant par voie de décision prise dans les conditions de majorité de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965, soit par le conseil syndical dans le cas de création d'un syndicat coopératif tel que prévu par les articles 14 et 17-1 de la Loi du 10 juillet 1965, 40 et suivants du décret du 17 mars 1967.

L'Assemblée Générale déterminera la durée de ses fonctions sans que celles-ci puissent être supérieures à trois ans sous réserve, s'il y a lieu, des dispositions de l'article 28 du décret du 17 mars 1967.

Les fonctions du syndic sont renouvelables.

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

En cas de démission, le syndic devra aviser les copropriétaires ou le conseil syndical de son intention trois mois au moins à l'avance.

Si les fonctions du syndic sont rémunérées, sa révocation qui ne serait pas fondée sur un motif légitime lui ouvrira un droit à indemnisation.

II. - Jusqu'à la réunion de la première assemblée des copropriétaires visée au chapitre I ci-dessus, la société requérante désigne comme syndic provisoire la société **CITYA CARTIER, 66 avenue du Prado 13006 MARSEILLE.**

Le syndic provisoire aura droit à une rémunération annuelle fixée, à défaut d'autre précision, selon le tarif légal ou celui établi par les organismes professionnels.

Dès l'entrée en vigueur du présent règlement, il devra convoquer les copropriétaires en assemblée générale selon les formes et délais légaux à l'effet de nommer un syndic en son remplacement, et ce avec une mise en concurrence préalable de plusieurs contrats de syndic.

Sur première convocation, la désignation du syndic est soumise à la majorité absolue des voix de tous les copropriétaires telle que prévue par l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965 ;

Sur deuxième convocation, si la première assemblée n'a pu procéder à la nomination du syndic lors de la première convocation, la nomination s'effectue à la majorité des voix des copropriétaires présentes et représentés telle que prévue par l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965 ;

III. - A défaut de nomination du syndic par l'assemblée des copropriétaires dûment convoquée, le syndic pourra être désigné par décision de justice dans les conditions de l'article 46 du décret du 17 mars 1967. L'ordonnance désignant le syndic fixera la durée de sa mission, durée prorogeable le cas échéant.

En cas d'empêchement du syndic, pour quelque cause que ce soit, le président du conseil syndical peut convoquer une assemblée générale appelée à désigner un nouveau syndic.

IV - Le contrat de mandat du syndic fixe sa durée, ses dates calendaires 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.

V. - Tous les trois ans, le conseil syndical procède à une mise en concurrence de plusieurs projets de contrat de syndic avant la tenue de la prochaine assemblée générale appelée à se prononcer sur la désignation d'un syndic. Toutefois l'assemblée générale annuelle qui précède celle appelée à se prononcer sur la désignation d'un syndic après une mise en concurrence obligatoire peut décider à la majorité de l'article 25 d'y déroger. Cette question doit être inscrite obligatoirement à l'ordre du jour de l'assemblée générale concernée.

SECTION III - POUVOIRS DE GESTION ET D'ADMINISTRATION - HONORAIRES

Le syndic, de sa propre initiative, pourvoira à l'entretien en bon état de propreté, d'agrément, de fonctionnement, de réparations de toutes les choses et parties communes, à la conservation, la garde et l'administration de chacun des bâtiments et de **L'ENSEMBLE IMMOBILIER**.

Ce pouvoir d'initiative s'exercera sous le contrôle de l'assemblée des copropriétaires, dans les conditions ci-après :

1°/ - ENTRETIEN ET TRAVAUX

I. - Le syndic pourvoira à l'entretien normal des choses et parties communes, il fera exécuter les travaux et engagera les dépenses nécessaires à cet effet, le tout sans avoir besoin d'une autorisation spéciale de l'assemblée des copropriétaires. A cet effet, dès la mise en copropriété, le syndic pourra exiger le versement d'une provision à répartir entre les copropriétaires, et ce afin de faire face aux dépenses de maintenance, fonctionnement et administration des parties communes et équipements communs.

II. - Toutefois, pour l'exécution de toutes réparations et de tous travaux dépassant le cadre d'un entretien normal et présentant un caractère exceptionnel, soit par leur nature, soit par

leur coût, le syndic devra obtenir l'accord préalable de l'assemblée des copropriétaires, statuant par voie de décision ordinaire.

Il en sera ainsi, principalement, des grosses réparations de bâtiments et des réfections ou rénovations générales des éléments d'équipement.

Cet accord préalable ne sera pas nécessaire pour les travaux d'urgence nécessaires à la conservation de l'immeuble, mais le syndic sera alors tenu d'en informer les copropriétaires et de convoquer immédiatement l'Assemblée Générale. Le syndic pourra, après avis du conseil syndical s'il existe, demander dès la survenance du risque le versement d'une provision n'excédant pas le tiers du devis estimatif des travaux, les nouvelles provisions ne pouvant être demandée que lors de l'assemblée générale.

III. - Faute par le syndic d'avoir satisfait à l'obligation ci-dessus, l'assemblée pourra être valablement convoquée dans les conditions de l'article 8 du décret du 17 mars 1967.

Cette assemblée décidera de l'opportunité de continuer les travaux et se prononcera sur le choix de l'entrepreneur. Au cas où cette assemblée déciderait d'arrêter les travaux et de les confier à un entrepreneur autre que celui qui les a commencés, celui-ci aurait droit à une juste indemnité pour les frais par lui engagés. Cette indemnité lui serait payée par le syndicat, sauf à celui-ci à mettre éventuellement en cause la responsabilité du syndic.

2°/ - ADMINISTRATION - GESTION - HONORAIRES

Le syndic recrutera le personnel du syndicat nécessaire, la convention collective fixera les conditions de sa rémunération et de son travail et le congédiera, le lien de subordination existera entre le seul syndic et le personnel et ce en dehors de toutes autres personnes. Toutefois, sous réserve éventuellement des stipulations du présent règlement, l'assemblée a seule qualité pour fixer le nombre et la catégorie des emplois.

Le syndic contractera toutes les assurances nécessaires, ainsi qu'il sera dit ci-après à la quatrième partie.

Il procédera à tous encaissements et effectuera tous règlements afférents à la copropriété avec les provisions qu'il recevra des copropriétaires en application des dispositions du chapitre II de la deuxième partie du présent règlement.

Il établira et tiendra à jour une liste de tous les copropriétaires ainsi que de tous les titulaires de droits réels sur un lot ou une fraction de lot, conformément aux dispositions de l'article 32 du décret du 17 mars 1967.

Il tiendra une comptabilité faisant apparaître la situation comptable de chacun d'eux.

Il préparera un budget prévisionnel annuel pour les dépenses courantes (hors travaux) et le soumettra au vote de l'assemblée générale. Ce budget prévisionnel devra être voté chaque année par l'assemblée se réunissant dans les six mois, les dépenses pour travaux étant exclues de celui-ci, et il fera l'objet de versement de provisions égales au quart du budget le premier jour de chaque trimestre ou le premier jour de la période fixée par l'assemblée, le tout conformément aux dispositions des articles 14-1 et 14-2 de la loi du 10 juillet 1965.

Il devra tenir une comptabilité séparée pour chaque syndicat, faisant apparaître la position de chaque copropriétaire à l'égard du syndicat ainsi que la situation de trésorerie du syndicat.

Il utilisera si nécessaire la procédure d'alerte de l'article 29-1 de la loi du 10 juillet 1965 en cas de difficultés financières de la copropriété.

Le syndic a obligation d'ouvrir un compte bancaire ou postal séparé au nom du syndicat des copropriétaires et ce dans les trois mois de sa désignation, sous peine de nullité de son mandat.

Pour tous les travaux visés par l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965 et par l'article 44 du décret du 17 mars 1967, le syndic ne pourra percevoir que les honoraires qui lui seront octroyés par l'assemblée générale les ayant votés. Le vote sur les honoraires et celui sur les travaux devront intervenir lors de la même assemblée générale et à la même majorité.

Pour tous les travaux courants inclus dans le budget prévisionnel, le syndic ne peut pas demander d'honoraires.

Dans un délai de trois mois après chaque assemblée générale des copropriétaires, le syndic assure l'information des occupants de l'immeuble des décisions prises de cette assemblée susceptibles d'avoir des conséquences sur les conditions d'occupation de l'immeuble et sur les charges des occupants, et ce par affichage ou par dépôt d'une circulaire dans chacune des boîtes aux lettres.

Il détiendra les archives du syndicat. En pratique, le syndic pourra confier tout ou partie de ses archives à un prestataire extérieur spécialisé, sans pour autant s'exonérer de ses obligations.

Il devra établir le carnet d'entretien de l'**IMMEUBLE** et le tenir à jour, ce carnet d'entretien devant être remis aux propriétaires successifs de lots qui en font la demande et ce à leurs frais, ainsi que le diagnostic technique global de l'**IMMEUBLE** le cas échéant.

Le tout conformément aux dispositions du décret du 17 mars 1967, et notamment de ses articles 32, 33 et 34, et de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965, et de l'article L 731-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation.

SECTION IV - POUVOIRS D'EXECUTION ET DE REPRESENTATION

I. - Le syndic sera le représentant officiel du syndicat vis-à-vis des copropriétaires et des tiers. Il assurera l'exécution des décisions de l'assemblée des copropriétaires. Il veillera au respect des dispositions du règlement de copropriété.

Notamment, il fera, le cas échéant, toutes diligences, prendra toutes garanties et exercera toutes poursuites nécessaires pour le recouvrement des parts contributives des copropriétaires aux charges communes, dans les termes et conditions notamment des articles 19 et suivants de la loi du 10 juillet 1965 et de l'article 55 du décret du 17 mars 1967.

II. - Le syndic représentera le syndicat des copropriétaires à l'égard de toutes administrations et de tous services.

Principalement, il assurera le règlement des impôts et taxes relatifs à l'**IMMEUBLE** et qui ne seraient pas recouverts par voie de rôles individuels.

III. - Le syndic, pour toutes questions d'intérêt commun, représentera le syndicat des copropriétaires :

a) en justice, devant toutes juridictions compétentes, tant en demandant qu'en défendant dans les conditions prévues à la section VII du décret du 17 mars 1967 et notamment aux articles 55 et 59, même au besoin contre certains copropriétaires ; il pourra notamment, conjointement ou non avec un ou plusieurs des copropriétaires, agir en vue de la sauvegarde des droits afférents à l'**IMMEUBLE**.

Il bénéficie des dispositions des articles 10-1 et 19-2 insérés dans la loi du 10 juillet 1965.

b) dans les actes d'acquisition ou d'aliénation des parties communes ou de constitution de droits réels immobiliers au profit ou à la charge de ces dernières, passés du chef du syndicat dans les termes et conditions des articles 25 et 26 de la Loi du 10 juillet 1965 et conformément aux dispositions de l'article 16 de la même Loi,

Le tout sans que soit nécessaire l'intervention de chaque copropriétaire à l'acte ou à la réquisition de publication.

IV. - Conformément aux dispositions de l'article 18 de la Loi du 10 juillet 1965, le syndic, seul responsable de sa gestion, ne peut se faire substituer. Toutefois, l'Assemblée Générale des copropriétaires, statuant par voie de décision prise dans les conditions particulières de majorité du chapitre I, section II, 4°, B, de la présente partie pourra autoriser une délégation de pouvoir à une fin déterminée.

En outre, à l'occasion de l'exécution de sa mission, le syndic peut se faire représenter par l'un de ses préposés.

En cas de changement de syndic, l'ancien syndic est tenu de remettre au nouveau syndic, dans le délai d'un mois à compter de la cessation de ses fonctions, la situation de trésorerie, la totalité des fonds immédiatement disponibles et l'ensemble des documents et archives du syndicat, ainsi que de lui communiquer les coordonnées de la société d'archivage.

Dans le délai de deux mois suivant l'expiration du délai mentionné ci-dessus, l'ancien syndic est tenu de verser au nouveau syndic le solde des fonds disponibles après apurement des comptes et de lui fournir l'état des comptes des copropriétaires ainsi que celui des comptes du syndicat.

Après mise en demeure restée infructueuse, le syndic nouvellement désigné ou le président du conseil syndical pourra demander au président du Tribunal de grande instance, statuant comme en matière de référé, d'ordonner sous astreinte la remise des pièces et des fonds mentionnés ci-dessus ainsi que le versement des intérêts dus à compter du jour de la mise en demeure, sans préjudice de tous dommages-intérêts.

CHAPITRE IX - CONSEIL SYNDICAL

L'assemblée des copropriétaires constituera un conseil syndical en vue d'assister le Syndic et de contrôler sa gestion, le tout dans les conditions et selon des modalités des articles 21 de la Loi du 10 juillet 1965 ; elle fixera les règles relatives à l'organisation et au fonctionnement de ce conseil, dans le respect des dispositions de l'article 4 de la Loi numéro 85-1470 du 10 juillet 1965.

Le conseil syndical aura pour mission de donner avis au syndic ou à l'Assemblée Générale sur les questions pour lesquelles il est consulté ou dont il se saisit lui-même, mais il ne peut en aucun cas se substituer au syndic qui est le seul organe d'exécution des décisions prises en Assemblée Générale. Le conseil syndical contrôle notamment la comptabilité du syndic, la répartition des dépenses, les conditions dans lesquelles sont passés et exécutés les marchés et tous autres contrats.

Il peut également recevoir d'autres missions ou délégations de l'assemblée générale, par décision prise à la majorité de tous les copropriétaires à la majorité de l'article 25 ou de l'article 25.a.

Il ne peut par contre en aucun cas modifier le budget ou engager des dépenses, sauf autorisation expresse de l'assemblée qui peut fixer un seuil en deçà duquel le syndic pourra prendre certaines décisions en accord avec le conseil syndical.

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

Il donne son avis au syndic en cas de travaux urgents ainsi qu'il est précisé ci-avant à l'occasion de la détermination des pouvoirs du syndic.

L'ordre du jour des assemblées générales est établi en concertation avec le conseil syndical.

Une communication écrite faite au conseil syndical est valablement effectuée à la personne de son président. Lorsqu'une communication est demandée par le conseil syndical, elle est faite à chacun de ses membres.

Dans la mesure où il est constitué, un syndicat secondaire peut se doter d'un conseil syndical.

L'organisation du conseil syndical est fixée par l'assemblée générale des copropriétaires.

En cas d'égalité de voix dans les prises de décisions du conseil, la voix du président est prépondérante.

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

Le conseil syndical peut, pour l'exécution de sa mission, prendre conseil auprès de toute personne de son choix. Il peut aussi, sur une question particulière, demander un avis technique à tout professionnel de la spécialité.

Les dépenses nécessitées par l'exécution de la mission du conseil syndical constituent des dépenses courantes d'administration. Elles sont supportées par le syndicat et réglées par le syndic.

QUATRIEME PARTIE

AMELIORATIONS – ADDITIONS - SURELEVATIONS ASSURANCES – LITIGES

CHAPITRE X - AMELIORATION - ADDITIONS – SURELEVATIONS

Les questions relatives aux améliorations et additions de locaux privatifs, ainsi qu'à l'exercice du droit de surélévation sont soumises aux dispositions des articles 30 à 37 de la loi du 10 juillet 1965 et à celles du décret du 17 mars 1967 pris pour son application.

Il est simplement rappelé ici que le syndicat peut, en vertu de ces dispositions, et à condition qu'elles soient conformes à la destination de l'**IMMEUBLE**, décider par voie de décision collective extraordinaire toutes améliorations, telle que la transformation ou la création d'éléments d'équipement, l'aménagement des locaux affectés à l'usage commun ou à la création de tels locaux. Ces décisions sont prises à la majorité de l'article 25.

Par contre, la surélévation ou la construction aux fins de créer de nouveaux locaux à usage privatif ne peut être réalisée par les soins du syndicat que si la décision est prise à la majorité de l'article 26. L'unanimité est requise s'il y a changement de destination.

Les copropriétaires de l'étage supérieur du bâtiment surélevé bénéficient d'un droit de priorité à l'occasion de la vente par le syndicat des locaux privatifs créés. Préalablement à la conclusion de toute vente d'un ou plusieurs lots, le syndic notifie à chaque copropriétaire de l'étage supérieur du bâtiment surélevé, l'intention du syndicat de vendre, en indiquant le prix

et les conditions de la vente. Cette notification vaut offre de vente pendant une durée de deux mois à compter de la notification.

En outre, les copropriétaires qui subiraient, par suite de l'exécution des travaux de surélévation prévus à l'article 35 de la Loi du 10 juillet 1965, un préjudice répondant aux conditions fixées à l'article 9 de cette loi, ont droit à une indemnité. Celle-ci, qui est à la charge de l'ensemble des copropriétaires, est répartie selon la proportion initiale des droits de chacun dans les parties communes.

Il est précisé que dans le cas où, en application des dispositions de l'article 33 de la Loi du 10 juillet 1965, un intérêt serait versé au syndicat par les copropriétaires payant par annuités, cet intérêt devra bénéficier aux autres copropriétaires qui, ne profitant pas du différé de paiement, se trouveront ainsi avoir fait l'avance des fonds nécessaires à la réalisation des travaux.

CHAPITRE XI - RISQUES CIVILS - ASSURANCES

I. - La responsabilité du fait de chacun des bâtiments de l'**ENSEMBLE IMMOBILIER**, de ses installations et de ses dépendances constituant les parties communes ainsi que du fait des préposés de la copropriété, à l'égard de l'un des copropriétaires, des voisins, ou de tiers quelconques, au point de vue des risques civils, et au cas de poursuites en dommages et intérêts, incombera au syndicat des copropriétaires.

Toutefois si le dommage est imputable au fait personnel d'un occupant, non couvert par une assurance collective, la responsabilité restera à la charge de celui-ci.

Il est spécifié qu'au titre des risques civils et de la responsabilité en cas d'incendie, les copropriétaires seront réputés entretenir de simples rapports de voisinage et seront considérés comme des tiers les uns vis à vis des autres, ainsi que devront le reconnaître et l'accepter les compagnies d'assurances.

II. - Le syndicat sera assuré notamment contre les risques suivants :

1°/ - L'incendie, la foudre, les explosions, les dégâts quelconques causés par l'électricité et, s'il y a lieu, par les gaz et les dégâts des eaux avec renonciation au recours contre les copropriétaires occupant un appartement ou un local d'un des bâtiments de l'**IMMEUBLE**.

2°/ - Le recours des voisins et le recours des locataires.

3°/ - La responsabilité civile pour dommages causés aux tiers par un des bâtiments de l'**IMMEUBLE** tels que défaut de réparations, vices de construction ou de réparation, le fonctionnement de ses éléments d'équipement ou services collectifs ou par les personnes dont le syndicat doit répondre ou les choses qui sont sous sa garde.

Si un ou plusieurs syndicats secondaires sont créés, ils devront chacun s'assurer pour les mêmes risques relativement à leur bâtiment.

III. - En application des stipulations ci-dessus, l'**IMMEUBLE** fera l'objet d'une police globale multirisque couvrant son ensemble, tant en ses parties communes que privatives.

Les questions relatives à la nature et à l'importance des garanties seront débattues par l'assemblée des copropriétaires.

Les polices seront souscrites, renouvelées et remplacées par le syndic.

IV. - Chaque copropriétaire doit s'assurer contre les risques de responsabilité civile dont il doit répondre en sa qualité de copropriétaire occupant ou non occupant.

CHAPITRE XII - INEXECUTION DES CLAUSES ET CONDITIONS DU REGLEMENT DE COPROPRIETE - LITIGES

En cas d'inexécution des clauses et conditions imposées par le présent règlement, une action tendant au paiement de tous dommages et intérêts ou astreintes pourra être intentée par le syndic au nom du syndicat dans le respect des dispositions de l'article 55 du décret du 17 mars 1967.

Pour le cas où l'inexécution serait le fait d'un locataire, l'action devra être dirigée à titre principal contre le propriétaire bailleur.

Le montant des dommages et intérêts ou astreintes sera touché par le syndic et, dans le cas où il ne devrait pas être employé à la réparation d'un préjudice matériel ou particulier, sera conservé à titre de réserve spéciale, sauf décision contraire de l'assemblée des copropriétaires.

D'une façon générale, les litiges nés de l'application de la loi du 10 juillet 1965 sont de la compétence de la juridiction du lieu de la situation de l'**IMMEUBLE** et les actions soumises aux règles de procédure de la section VII du décret du 17 mars 1967.

Les copropriétaires conserveront la possibilité de recourir à l'arbitrage dans les conditions de droit commun du livre troisième du Code de procédure civile.

Enfin, il est rappelé que les actions qui ont pour objet de contester les décisions des Assemblées Générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants, dans un délai de deux mois à compter de la notification desdites décisions qui leur est faite à la diligence du syndic, ainsi qu'il est dit ci-dessus au chapitre I de la troisième partie (section II, 5°, III.).

CINQUIEME PARTIE

DOMICILE

Domicile est élu de plein droit dans l'**IMMEUBLE** par chacun des copropriétaires et les actes de procédure y seront valablement délivrés, à défaut de notification faite au syndic de son domicile réel ou élu dans les conditions de l'article 64 du décret du 17 mars 1967.

FRAIS

Tous les frais, droits et émoluments des présentes seront supportés par le requérant ainsi qu'il s'y oblige.

IMMATRICULATION DU SYNDICAT DE COPROPRIETAIRES

L'article L 711-1 du Code de la construction et de l'habitation institue un registre auquel sont immatriculés les syndicats de copropriétaires définis à l'article 14 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, qui administrent des immeubles à destination partielle ou totale d'habitation.

Cette disposition est applicable à compter du, savoir :

- 31 décembre 2016, pour les syndicats de copropriétaires comportant plus de 200 lots ainsi que pour les syndicats de copropriétaires des immeubles neufs ou des immeubles mis en copropriété,

- 31 décembre 2017, pour les syndicats de copropriétaires comportant plus de 50 lots,
- 31 décembre 2018, pour les autres syndicats de copropriétaires.

Aux termes des dispositions de l'article L 711-4 I du même Code :

"Pour les immeubles mis en copropriété, le notaire chargé de publier au fichier immobilier ou au livre foncier l'état descriptif de division et le règlement de copropriété fait la déclaration d'immatriculation du syndicat de copropriétaires."

La déclaration devra être effectuée conformément aux dispositions du décret numéro 2016-1167 du 26 août 2016 et de l'arrêté du 10 octobre 2016 du ministre chargé du logement et de l'habitat durable.

RAPPEL DES PRINCIPALES OBLIGATIONS LIEES A L'IMMATRICULATION DES COPROPRIETES

Obligation du syndic provisoire

Il est ici rappelé que lorsque l'immatriculation des immeubles mis en copropriété a été effectuée par le notaire, le syndic provisoire, s'il n'est pas confirmé par l'Assemblée Générale dans ses fonctions de syndic, a l'obligation de déclarer les données d'identification du représentant légal qui lui succède dans un délai d'un mois à compter de la désignation de celui-ci.

Obligation de déclaration annuelle (article R. 711-10 du CCH)

Pèse sur le syndic ou l'administrateur provisoire une obligation de déclaration annuelle des informations détenues dans le Registre National afin d'actualiser les données de la copropriété (budget prévisionnel, impayés...) dans les deux mois suivant la tenue de l'Assemblée Générale au cours de laquelle les comptes de l'exercice clos ont été approuvés.

Obligation du syndic sortant et du syndic entrant (articles R. 711-4, R. 711-5 et R.711-6 du CCH)

Le syndic sortant doit informer le teneur du Registre de la fin de son mandat dans un délai d'un mois à compter de la cessation de ses fonctions lorsque son mandat n'est pas renouvelé par l'Assemblée Générale ou qu'il y est mis fin par la nomination d'un administrateur provisoire.

Le nouveau syndic doit effectuer la demande rattachement en fournissant le numéro d'immatriculation du syndicat de copropriétaires et les éléments justifiant de sa qualité de représentant légal du syndicat (procès-verbal de l'assemblée générale, jugement du TGI...).

PUBLICITE FONCIERE

Le présent état descriptif de division sera publié au service de la publicité foncière de MARSEILLE 1 conformément à la loi du 10 juillet 1965 et aux dispositions légales relatives à la publicité foncière.

Il en sera de même de toutes modifications pouvant être apportées par la suite au présent règlement.

POUVOIRS POUR PUBLICITE FONCIERE

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière, les parties agissant dans un intérêt commun, donnent tous pouvoirs nécessaires à tout notaire ou à tout clerc de l'office notarial dénommé en tête des présentes à l'effet de faire dresser et signer

tous actes complémentaires ou rectificatifs pour mettre le présent acte en concordance avec les documents hypothécaires, cadastraux ou d'état civil.

ENREGISTREMENT

Droit payé sur état : 125 euros.

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

L'Office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes, conformément à l'ordonnance n°45-2590 du 2 novembre 1945.

Pour la réalisation de la finalité précitée, les données sont susceptibles d'être transférées à des tiers, notamment :

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.),
- les Offices notariaux participant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour être transcrites dans une base de données immobilières, concernant les actes relatifs aux mutations d'immeubles à titre onéreux, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,
- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne disposant d'une législation sur la protection des données reconnue comme équivalente par la Commission européenne.

La communication de ces données aux tiers peut être indispensable afin de mener à bien l'accomplissement de l'acte.

Les documents permettant d'établir, d'enregistrer et de publier les actes sont conservés 30 ans à compter de la réalisation de l'ensemble des formalités. L'acte authentique et ses annexes sont conservés 75 ans et 100 ans lorsque l'acte porte sur des personnes mineures ou majeures protégées.

Conformément au Règlement (UE) 2016/679 du 27 avril 2016, les personnes concernées peuvent accéder aux données les concernant directement auprès de l'Office notarial ou du Délégué à la protection des données désigné par l'Office à l'adresse suivante : Etude de Maîtres FERAUD, FERAUD et VOGLIMACCI, Notaires associés à MARSEILLE, 2 Boulevard de Louvain. Téléphone : 04.91.29.61.81 Télécopie : 04.91.78.58.14 Courriel : prado-consultants@notaires.fr .

Le cas échéant, les personnes concernées peuvent également obtenir la rectification, l'effacement des données les concernant ou s'opposer pour motif légitime au traitement de ces données, hormis les cas où la réglementation ne permet pas l'exercice de ces droits.

Toute réclamation peut être introduite auprès de la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés.

CERTIFICATION D'IDENTITE

Le notaire soussigné certifie que l'identité complète de la partie dénommée dans le présent document telle qu'elle est indiquée en tête des présentes à la suite de son nom ou dénomination lui a été régulièrement justifiée.

FORMALISME LIE AUX ANNEXES

Les annexes, s'il en existe, font partie intégrante de la minute.

Lorsque l'acte est établi sur support papier les pièces annexées à l'acte sont revêtues d'une mention constatant cette annexe et signée du notaire, sauf si les feuilles de l'acte et des annexes sont réunies par un procédé empêchant toute substitution ou addition.

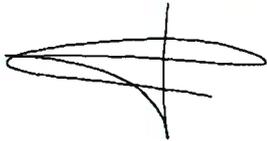
Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

DONT ACTE sans renvoi

Généré en l'office notarial et visualisé sur support électronique aux lieu, jour, mois et an indiqués en entête du présent acte.

Et lecture faite, le requérant a certifié exactes les déclarations le concernant, avant d'apposer sa signature sur tablette numérique.

Puis le notaire, qui a recueilli l'image de la signature manuscrite, a lui-même signé au moyen d'un procédé de signature électronique sécurisé.

<p>Melle TOZZO Cindy représentant de la société dénommée PITCH PROMOTION SNC a signé à MARSEILLE le 03 décembre 2018</p>	
<p>et le notaire Me VOGLIMACCI STEPHANOPOLI LIONEL a signé à MARSEILLE L'AN DEUX MILLE DIX HUIT LE TROIS DÉCEMBRE</p>	