

100233003

DP/SD/

**L'AN DEUX MILLE VINGT-DEUX,
LE**

A PORTET SUR GARONNE (Haute-Garonne), 117B Ancienne Route Impériale, au siège de l'Office Notarial, ci-après nommé,

Maître Pierre DORVAL, Notaire associé de la Société d'Exercice Libéral à Responsabilité Limitée « SELARL Nathalie HUGONENC – Pierre DORVAL, Notaires associés », titulaire d'un Office Notarial à PORTET-SUR-GARONNE (31120), 117B Ancienne Route Impériale,

A REÇU le présent acte à la requête de :

La Société dénommée **INVEST**, Société par actions simplifiée au capital de 100000,00 €, dont le siège est à BALMA (31130), 14 RUE DE GASCOGNE , identifiée au SIREN sous le numéro 801689571 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de TOULOUSE.

Représentée par Monsieur Serge **ESPIGAT**, demeurant de droit au siège de la société qu'il représente,

Agissant en qualité de président de ladite société, nommé à cette fonction aux termes d'une délibération de l'assemblée générale mixte de ladite société en date du 1^{er} Novembre 2021,

Ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes.

A l'effet d'établir ainsi qu'il suit l'**ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION** et **REGLEMENT DE COPROPRIETE** concernant un immeuble à construire, sur un terrain situé à SAINT-LARY-SOULAN (HAUTES-PYRÉNÉES), Rue des Chardons et 21 Rue Vincent Mir.

SOMMAIRE

- PREMIER ACTE – SUPPRESSION DE L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION D'ORIGINE³	
- DEUXIEME ACTE – NOUVEL ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION ET REGLEMENT DE COPROPRIETE.....	9
PREMIERE PARTIE - DISPOSITIONS PRELIMINAIRES.....	9
CHAPITRE I - OBJET DU REGLEMENT	9
CHAPITRE II – DESIGNATION DE L'IMMEUBLE - ORIGINE DE PROPRIETE – AUTORISATIONS D'URBANISME - SERVITUDES - CONVENTIONS PARTICULIERES.....	
DEUXIEME PARTIE – ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION	34
TABLEAU RECAPITULATIF DES LOTS.....	48
TROISIEME PARTIE – REGLEMENT DE COPROPRIETE.....	54
<i>TITRE I - PARTIES COMMUNES, PARTIES PRIVATIVES ET PARTIES MITOYENNES</i>	54
CHAPITRE I - DEFINITION DES PARTIES COMMUNES	
CHAPITRE II - DEFINITION DES PARTIES PRIVATIVES	
CHAPITRE III - DEFINITION DES PARTIES MITOYENNES	
<i>TITRE II - CONDITIONS D'USAGE DE L'IMMEUBLE.....</i>	
CHAPITRE I - DESTINATION DE L'IMMEUBLE.....	
CHAPITRE II - USAGE DES PARTIES PRIVATIVES.....	
CHAPITRE III - USAGE DES PARTIES COMMUNES.....	
<i>TITRE III - CHARGES COMMUNES DE L'IMMEUBLE - ETAT DE REPARTITION DES CHARGES.....</i>	
CHAPITRE I - CHARGES GENERALES	
CHAPITRE II - CHARGES SPECIALES AU BATIMENT	
CHAPITRE III - CHARGES SPECIALES AUX LOTS N° 167 à 189 (cage d'escalier du rez-de-chaussée jusqu'au dernier étage et circulations à chaque niveau à partir du premier étage).....	82
CHAPITRE IV - CHARGES SPECIALES AUX LOTS N° 168, 170, 171, 173, 174, 177 à 183, 185 et 186 (local casiers à skis 1).....	85
CHAPITRE V - CHARGES SPECIALES AUX LOTS N° 167, 169, 172, 175, 176, 184, 187 à 189 (local casiers à skis 2).....	
CHAPITRE VI - CHARGES RELATIVES AUX SERVICES COLLECTIFS ET ELEMENTS D'EQUIPEMENTS COMMUNS.....	
CHAPITRE VII - REGLEMENT DES CHARGES - PROVISIONS - GARANTIES	
<i>TITRE IV - MUTATIONS DE PROPRIETE ET DE JOUISSANCE - CONSTITUTION DE DROITS REELS.....</i>	
CHAPITRE I - OPPOSABILITE DU REGLEMENT AUX TIERS.....	
CHAPITRE II - MUTATIONS DE PROPRIETE	
CHAPITRE III - INDIVISION – USUFRUIT – AUTRES HYPOTHESES DE DEMEMBREMENT DE PROPRIETE.....	
CHAPITRE IV - HYPOTHEQUE.....	
CHAPITRE V - LOCATIONS.....	
CHAPITRE VI - MODIFICATIONS DES LOTS.....	
<i>TITRE V - ADMINISTRATION DE L'IMMEUBLE</i>	
CHAPITRE 1er - SYNDICAT	
CHAPITRE II - ASSEMBLEES GENERALES.....	
CHAPITRE III - SYNDIC	
CHAPITRE IV - CONSEIL SYNDICAL	
CHAPITRE V - ASSURANCES.....	
CHAPITRE VI - TRAVAUX IMMOBILIERS.....	
<i>TITRE VI - DISPOSITIONS DIVERSES.....</i>	
ANNEXES	

**PREMIER ACTE – SUPPRESSION DE L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION
D'ORIGINE**

Préalablement aux présentes, il est ici exposé que l'immeuble situé à SAINT-LARY-SOULAN (Hautes-Pyrénées), 19 bis rue Vincent Mir, alors cadastré sous le N° 130 de la section AD d'une contenance de 10 a 15 ca a fait l'objet d'un Etat Descriptif de Division suivant acte reçu par Maître Marc FONTANEAU, Notaire à SAINT-PLANCARD (Haute-Garonne) le 1^{er} juillet 1993, publié au service de la publicité foncière de TARBES 2EME (aujourd'hui devenu service de la publicité foncière de TARBES 1), le 16 juin 1994, volume 1994P numéro 2421, aux termes duquel il a été créé deux lots portant les N° 1 et 2.

Une attestation rectificative a été établie par le Notaire le 10 août 1994 et publiée au service de la publicité foncière le 11 août 1994, volume 1994P numéro 3058.

De sorte que l'ensemble immobilier est actuellement désigné de la manière suivante :

A SAINT-LARY-SOULAN (HAUTES-PYRÉNÉES) 65170 19 B Rue Vincent Mir,

Un ensemble immobilier composé d'une construction et d'une cour à l'arrière, comprenant deux lots, savoir :

- un lot numéro un (1) à usage de local commercial
- un lot numéro deux (2) à usage d'hôtel.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AD	130	19B rue Vincent Mir	00 ha 10 a 15 ca

Le(s) lot(s) de copropriété suivant(s) :

Lot numéro un (1)

Un local à usage de restaurant au rez-de-chaussée, avec extension au sous-sol, ayant son entrée sur la gauche de la façade en rue principale, avec petite terrasse devant, comprenant :

Au rez-de-chaussée :

Porche d'entrée, une véranda à l'entrée, une salle de bar, une salle de restaurant, une cuisine au fond à gauche donnant sur la cour dépendant du lot deux, toilettes et, sur la cour, terrasse couverte dont la limite est au droit de la véranda dépendant du lot numéro deux.

Au sous-sol :

Une cave à laquelle on accède par un escalier privatif, et sur la rue des Chardons, une bande de terrain à l'aplomb de la gouttière.

Et les cinquante millièmes (50 /1000 èmes) des parties communes générales.

Etant précisé :

- que ledit lot est grevé d'une servitude de passage à la chaufferie dépendant du lot numéro deux en sous-sol, dont l'accès se fait par la cave
- que l'entretien des murs incombera au propriétaire de chaque lot au droit des parties privatives.

-que la cour de l'arrière du lot numéro deux est grevée d'une servitude d'accès pour le lot numéro un, par une porte donnant sur la cuisine du lot numéro un.

Il a été placé dans ladite cour une cuve de gaz propane, accessoire du lot numéro un, avec l'obligation :

- a) de laisser cette cuve en place (ou celle pouvant la remplacer) ;
- b) et de permettre toutes activités pour l'usage normal, constituant également une servitude du lot numéro deux au profit du Lot numéro un
- c) que le lot numéro deux est grevé au profit du lot numéro de deux servitudes d'extraction de fumées.

Lot numéro deux (2)

Tel qu'il résulte de l'état descriptif de division et règlement de copropriété, littéralement retranscrit :

Un bâtiment à usage d'hôtel comprenant :

- au rez-de-chaussée un porche vitré à l'entrée, une petite terrasse, un hall de réception,
- à l'entresol un salon, une grande salle (réservée au service des petits déjeuners) et un office,
- trois étages comprenant vingt-huit chambres desservies par un escalier privatif,
- au sous-sol une chaufferie (desservie par une servitude grevant le lot 1, ainsi qu'il a été dit) et une salle de bar,
- une cour à l'arrière, laquelle est grevée d'une servitude d'accès au lot numéro un par une porte donnant sur la cuisine de celui-ci, étant précisé qu'il a été placé dans ladite cour une cuve de gaz propane accessoire du lot un, l'obligation de laisser cette cuve en place (ou celle pouvant la remplacer) et de permettre toutes activités en permettant l'usage normal constituant également une servitude du lot numéro deux au profit du lot numéro un, étant en outre précisé que le lot numéro deux est grevé au profit du lot numéro un de deux servitudes d'extraction de fumée.

Et les neuf cent cinquante millièmes (950 /1000 èmes) des parties communes générales.

Il est ici précisé que le BIEN objet des présentes, comporte également un pavillon non mentionné dans l'état descriptif de division et situé sur la parcelle AD 130, assise de la copropriété

Il est encore précisé concernant la description du lot :

- que celui-ci possède une terrasse située devant le porche de l'immeuble ;
- qu'il existe à l'entresol une chambre avec salle de bains et terrasse ouverte par une véranda donnant à l'Est ;
- qu'il existe au-dessus un grand grenier ;
- que la cuve à gaz mentionnée n'existe plus aujourd'hui ;
- que le bien est équipé d'un ascenseur.

Tous les lots composant l'immeuble sont devenus la propriété de la société dénommée "INVEST", société par actions simplifiée au capital de 100.000,00 euros, dont le siège social est à BALMA (31130) 14 rue de Gascogne, identifiée sous le numéro SIREN 801 689 571 et immatriculée au registre du commerce et des sociétés de TOULOUSE sous le N° 801 689 571, requérante aux présentes, ce qui a entraîné de plein droit la disparition de la copropriété et la dissolution du syndicat des copropriétaires sans qu'aucune formalité ne soit nécessaire, et ce à la suite des faits et actes suivants :

1) Concernant le lot numéro 1

L'immeuble ci-dessus appartient à la SAS INVEST, emprunteur aux présentes pour l'avoir acquis, de :

- Mademoiselle Anissa Josette Wafa CLOUZET, célibataire majeure

Née à TARBES, le 24 Juin 1997

- Et Monsieur Adam Henri CLOUZET

Né à TARBES, le 18 Octobre 1998

Aux termes d'un acte reçu par Maître Audrey BARDOT-FERRAGE, notaire à LA BARTHE DE NESTE, le 22 Décembre 2018,

Moyennant un prix payé comptant et quittancé dans l'acte.

Une expédition de cet acte a été publiée au service de la publicité foncière de TARBES 2, le 17 janvier 2019 volume 2019P, numéro 282.

Précision faite qu'audit acte sont intervenus :

- Madame Eliane Marie Thérèse CLOUZET, célibataire majeure

Née à TARBES le 27 Mars 1958

- Monsieur Rémy José François CLOUZET, époux de Madame Corinne Guylaine Claude ROBQUIN,

Né à TARBES, le 21 Février 1956

- Madame Josette Solange Désirée LOUDET, veuve en premières noccs et non remariée de Monsieur Henri Rémy Victor CLOUZET,

Née à SAINT-LARY-SOULAN, le 25 Mai 1929

Afin de donner en leurs qualités de donataires pour Madame Eliane CLOUZET et Monsieur Rémy CLOUZET, et de donateur pour Madame Josette LOUDET, veuve CLOUZET, leur consentement à ladite vente dans le cadre de l'article 924-4 du Code Civil.

2) Concernant le lot numéro 2

L'immeuble ci-dessus appartient à la SAS INVEST, emprunteur aux présentes pour l'avoir acquis, avec d'autres biens, de Madame Josette Solange Désirée LOUDET, veuve non remariée de Monsieur Henri Rémy Victor CLOUZET

Née à SAINT-LARY-SOULAN, le 25 Mai 1929,

Aux termes d'un acte reçu par Maître Sylvie NAVARROT, notaire à ARREAU, les 13 et 14 Novembre 2018,

Moyennant le prix payé partie comptant et partie par rente.

Une expédition de cet acte a été publiée au service de la publicité foncière de TARBES 2, le 03 Décembre 2018, volume 2018P, numéro 4703.

ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

1) Concernant le lot 1

a) Originellement, le bien appartenait à la société dénommée SOCIETE CIVILE DES DEUX VALLEES par suite de l'apport qui lui en a été fait avec d'autres biens par Madame Josette LOUDET, susnommée, aux termes d'un acte reçu par Maître Jean-Paul BARES, alors notaire à SAINTPLANCARD, les 31 Décembre 1988 et 31 Janvier 1989, enregistré à la recette principale de SAINT-GAUDENS les 10 Février 1989 folio 41 numéro 79/1.

b) Dissolution de la SOCIETE CIVILE DES DEUX VALLEES

Le bien objet des présentes a été attribué à Madame Josette LOUDET, susnommée, aux termes d'actes connexes reçus par Maître FONTANEAU, notaire à SAINT-PLANCARD, le 1^{er} Juillet 1993, dans le cadre de la dissolution pure et simple de la SOCIETE CIVILE DES DEUX VALL2ES dont le siège social était à SAINT LARY SOULAN

Une expédition de cet acte a été publiée au service de la publicité foncière de TARBES 2, les 16 Juin et 11 Août 1994, volume 1994P, numéro 2421.

Ledit acte suivi d'une attestation rectificative dressée per Maître FONATENAU, notaire à SAINT-PLANCARD, le 10 Août 1994, volume 1994P, numéro 3058.

c) Donation CLOUZET

Aux termes d'un acte reçu par Maître FONTANEAU, notaire à SAINT PLANCARD, le 1er Juillet 1993, Madame Josette LOUDET, veuve CLOUZET, susnommée, a fait donation entre vifs sous condition suspensives au profit de Monsieur Alain CLOUZET, qui l'a accepté, du bien objet des présentes.

Ledit acte contenait également constatation de la réalisation de la condition suspensive suivant acte connexe.

Une expédition de cet acte a été publiée au service de la publicité foncière de TARBES 2, les 16 Juin et 11 Août 1994, volume 1994P, numéro 2421.

Ledit acte suivi d'une attestation rectificative dressée per Maître FONATENAU, notaire à SAINT-PLANCARD, le 10 Août 1994, volume 1994P, numéro 3058.

d) Décès de Monsieur Alain CLOUZET

Monsieur Alain Jean Augustin CLOUZET est décédé laissant pour lui succéder :

- Mademoiselle Anissa Josette Wafa CLOUZET, célibataire majeure

Née à TARBES, le 24 Juin 1997

- Et Monsieur Adam Henri CLOUZET

Né à TARBES, le 18 Octobre 1998

Ses deux seuls enfants, seuls et unique présomptifs héritiers ensemble pour le tout ou divisément chacun pour moitié.

Ainsi que ces faits et qualités ont été constatés dans un acte de notoriété dressé par Maître BARDOT-FERRAGE, notaire à LA BARTHE DE NESTE, le 23 Mai 2013.

L'attestation immobilière après ledit décès a été dressée par Maître BARDOT-FERRAGE, notaire à LA BARTHE DE NESTE, le 9 Décembre 2017, publiée au service de la publicité foncière de TARBES 2, le 5 Janvier 2018, volume 2018P, numéro 37.

2) Concernant le lot 2

Aux termes de l'acte reçu par Maître Sylvie NAVARROT, les 13 et 14 Novembre 2018, susrelaté, contenant vente dudit lot à la société INVEST, il a été relaté l'origine de propriété antérieure ci-dessous littéralement retranscrite :

.....
 « Il est ici précisé qu'originellement la parcelle aujourd'hui cadastrée Commune de SAINT LARY SOULAN, section AD numéro 130 étaient constituées des parcelles cadastrées section A numéros 773, 774, 780, 1523 et 1524.

Madame Josette LOUDET, veuve CLOUZET, VENDEUR aux présentes, a réuni entre ses mains l'ensemble de ces parcelles en pleine propriété aux termes des actes et faits suivants

Concernant les parcelles originellement cadastrées Commune de SAINT LARY SOULAN. Section A numéros 773, 774, et 780 :

Pour les avoir recueillies aux termes d'une donation consentie à son profit.

Par ses parents, Monsieur Jean François Bertrand LOUDET, né à LECUSSAN (31580) le 14 avril 1895, et Madame Jeanne Catherine AUTES, née à GENOS (Hautes-Pyrénées) le 18 octobre 1900, mariés sous le régime de la communauté.

Suivant acte reçu par Maître CIEUTAT, notaire à LA BARTHE DE NESTE, le 3 septembre 1958.

Aux termes de cet acte se trouvaient diverses charges de soins et d'entretien au profit des donateurs.

Publié au service de la publicité foncière de TARBES, 2EME, le 15 septembre 1958, volume 2803 numéro

Il est ici précisé que les donateurs sont décédés : Monsieur Jean LOUDET à SAINT LARY SOULAN (65170) le 19 mars 1965, et Madame Jeanne AUTES le 19 juin 1985.

Concernant les parcelles originaires cadastrées Commune de SAINT LARY SOULAN section A numéros 1523 et 1524:

A concurrence d'une première moitié dans la succession de son père, Monsieur Jean François Bertrand LOUDET, époux de Madame Jeanne Catherine AUTES, né à LECUSSAN (31580) le 14 avril 1895, et décédé à SAINT LARY SOULAN (65170) le 19 mars 1965, laissant pour lui succéder

-son épouse, Madame Jeanne Catherine AUTES, née à GENOS (Hautes-Pyrénées) le 18 octobre 1900, commune en bien, donataire de l'usufruit de la totalité de la succession en vertu d'un acte de donation entre époux reçu par Maître CIEUTAT, notaire à LA BARTHE DE NESTE le 9 juillet 1958,

-sa fille unique, Madame Josette LOUDET, susnommée, VENDEUR aux présentes.

Ainsi constaté dans un acte de notoriété dressé par Maître CIEUTAT, notaire à LA BARTHE DE NESTE, le 27 mars 1965.

L'attestation de propriété prescrite par la Loi a été dressée suivant acte reçu par Maître CIEUTAT notaire à LA BARTHE NESTE, le 8 juillet 1965.

Une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de TARBES 2EME le 9 août 1965, volume 3713, numéro 20.

Il est précisé que l'usufruit au profit de Madame Jeanne AUTES, veuve LOIJDET, est aujourd'hui éteint suite à son décès intervenu le 19 juin 1985.

Et à concurrence de l'autre moitié indivise aux termes d'une donation consentie à son profit.

Par sa mère, Madame Jeanne Catherine AUTES, née à GENOS (Hautes-Pyrénées) le 18 octobre 1900.

Suivant acte reçu par Maître CIEUTAT, notaire à LA BARTHE DE NESTE, le 9 juillet 1965

Aux termes de cet acte la donatrice a fait réserve à son profit de l'usufruit du biens donnés et du droit de retour.

Publié au service de la publicité foncière de TARBES, 2EME, le 8 août 1965, volume 3713, numéro 21.

Il est ici précisé que Madame Jeanne AUTES, veuve LOUDET, le 19 juin 1985.

PAR LA SUITE

Réunion des parcelles:

Dans le cadre d'un procès-verbal de remaniement publié le 15 décembre 1987, volume 2804 numéro 3, les parcelles originaires cadastrées Commune de SAINT LARY SOULAN, section A numéros 773, 774, 780, 1523 et 1524, ont été réunies pour former la parcelle cadastrée section AD numéro 130.

Apport en société de la nue-propriété du BIEN

Madame Josette LOUDET, veuve CLOUZET, VENDEUR aux présentes, a apporté en société, avec d'autres droits immobiliers, la NUE-PROPRIETE de la parcelle cadastrée section AD numéro 130

Au profit de la société SCI DES DEUX VALLEE constituée aux termes d'un acte reçu par Maître Jean-Paul BARES, notaire à SAINT-PLANCARD, le 30 janvier 1985, enregistré à la Recette Principale de Saint-Gaudens le 8 février 1985, folio 17, numéro 54-2 et publié au service de la publicité foncière de TARBES le 16 juillet 1985, volume 2403 numéro 6.

Dans le cadre d'une augmentation de capital de ladite société suivant acte reçu par Maître Jean-Paul BARES, notaire à SAINT-PLANCARD, les 31 décembre 1988 et 31 janvier 1989.

Aux termes de cet apport les droits et biens immobilier, avec d'autres, ont été évalué à la somme de un million cinq cent cinquante-six mille huit cents francs.

En contrepartie de cet apport Madame Josette LOUDET a été attributaire de quinze mille cinq cent soixante-huit parts numérotées de 511 à 16.078.

Une copie de cet acte a été publiée au service de la publicité foncière de TARBES, 2EME, le 16 1994, volume 1994P, numéro 2420.

Dissolution de la société:

La société a été dissoute aux termes d'un acte reçu par Maître FONTANEAU notaire à SAINT-PLANCARD (31) en date du 1er juillet 1993.

Qu'aux termes de cette dissolution il a été attribué à Madame Josette LOUDET, en représentation des parts détenues dans la société, les droits immobiliers précédemment apportés par elles, dont la nue-propriété de la parcelle cadastrée AD 130.

L'acté a été publié au service de la publicité foncière de TARBES 2EME le 16 juin 1994, volume 1994P, numéro 2421.

Cet acte a fait 'objet d'une attestation rectificative en date du 10 août 1994, publiée au service de la publicité foncière de TARBES, 2EME, le 11 août 1994 volume 1994P numéro 3058.

L'état délivré sur cette publication est vierge de toute inscription »

.....

Compte-tenu que l'ensemble des lots ont été réunis entre les mains de la société INVEST et que cette dernière souhaite vendre par lots les nouvelles constructions qu'elle doit édifier sur les parcelles N° 128, 129, 1172, 1327, 1328, 130 et 131 de la section AD, il y a lieu de supprimer purement et simplement l'état descriptif de division d'origine portant sur la parcelle N° 130 précitée, et de le remplacer par un NOUVEL ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION ET REGLEMENT DE COPROPRIETE aux termes du DEUXIEME ACTE ci-après.

DEUXIEME ACTE – NOUVEL ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION ET REGLEMENT DE COPROPRIETE

PREMIERE PARTIE - DISPOSITIONS PRELIMINAIRES

CHAPITRE I - OBJET DU REGLEMENT

ARTICLE 1 : Le présent état descriptif de division et règlement de copropriété a été dressé conformément aux dispositions de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, et du décret n° 67-223 du 17 mars 1967, modifiés par les textes subséquents notamment la loi ALUR n° 2014-366 du 24 mars 2014, la loi ELAN n° 2018-1021 du 23 novembre 2018, et l'ordonnance n° 2019-1101 du 30 octobre 2019, avec leurs décrets d'application aux fins de régir la copropriété de l'immeuble situé à SAINT-LARY-SOULAN (Hautes-Pyrénées) 19 bis rue Vincent Mir, dénommé "LES TERRASSES FLEURIES".

Il a pour but :

- 1 - d'établir la désignation de "l'immeuble".
- 2 - de déterminer les parties communes affectées à l'usage de tous les copropriétaires, ou de certains d'entre eux, et les parties privatives affectées à l'usage exclusif de chaque copropriétaire ;
- 3 - de fixer, en conséquence, les droits et obligations des copropriétaires, tant sur les installations qui seront leur propriété exclusive que sur les parties qui seront communes et d'en déterminer les conditions d'exercice et d'exécution ;
- 4 - d'organiser l'administration de l'immeuble ;
- 5 - de préciser les conditions d'amélioration de l'immeuble, de son assurance, de sa reconstruction éventuelle, ainsi que les règles applicables en matière de litige et de contestation.

Les dispositions de ce règlement et les modifications régulières qui lui seraient apportées seront obligatoires pour tous les copropriétaires et occupants d'une partie quelconque de l'immeuble, leurs ayants droits ou ayants-cause.

Elles feront la loi commune à laquelle ils devront tous se conformer.

Les copropriétaires seront obligatoirement et de plein droit groupés dans un syndicat, conformément à l'article 14 de la loi du 10 juillet 1965 et au présent règlement.

Le fonctionnement de la copropriété prend effet lors de la livraison du premier lot. L'immatriculation du syndicat des copropriétaires est sans conséquence sur l'application du statut.

L'immatriculation du syndicat des copropriétaires est sans conséquence sur l'application du statut.

CHAPITRE II – DESIGNATION DE L'IMMEUBLE - ORIGINE DE PROPRIETE – AUTORISATIONS D'URBANISME - SERVITUDES - CONVENTIONS PARTICULIERES

I – DESIGNATION DE L'IMMEUBLE

ARTICLE 2-1 : Le présent état descriptif de division et règlement de copropriété s'applique à un immeuble en cours de construction, sur un terrain situé à SAINT-LARY-SOULAN (Hautes-Pyrénées) 19 bis rue Vincent Mir, figurant au cadastre de ladite commune, sous les relations cadastrales suivantes :

SECTION	NUMERO	LIEUDIT	CONTENANCE
AD	128	21 rue Vincent Mir	00 ha 01 a 11 ca
AD	129	Rue Vincent Mir	00 ha 00 a 12 ca
AD	1172	2 rue des Chardons	00 ha 02 a 63 ca
AD	1327	Rue des Chardons	00 ha 01 a 20 ca
AD	1328	Rue des Chardons	00 ha 01 a 43 ca
AD	130	19 bis rue Vincent Mir	00 ha 10 a 15 ca
AD	131	Rue des Chardons	00 ha 01 a 33 ca
CONTENANCE TOTALE			00 ha 17 a 97 ca

Cet immeuble sera, pour les besoins de la publicité foncière, subdivisé de la manière ci-après indiquée.

Ce bâtiment est élevé sur un sous-sol, d'un rez-de-chaussée, et de quatre étages. Il comprendra lors de son achèvement, savoir :

- Au sous-sol : rampe d'accès pour véhicules, circulation, sas, deux escaliers conduisant au rez-de-chaussée, ascenseur, un local vélos, un local opérateur, un local technique "chaufferie" et un local stockage/réserve privatif avec escalier intérieur privatif conduisant à l'un des locaux commerciaux du rez-de-chaussée et trente-six parkings privés.

- Au rez-de-chaussée : rampe d'accès pour véhicules, porche piétons, une coursive/terrace (avec rampe pour personne à mobilité réduite sur une partie) entre l'immeuble et la rue (étant précisé qu'une partie est privative à certains lots), sas d'entrée et hall avec sas conduisant vers l'arrière de l'immeuble, deux escaliers conduisant au sous-sol, escalier conduisant aux étages, ascenseur desservant le sous-sol et les étages jusqu'au niveau R+3, placard rangement/ménage, gaines techniques, un local casier à skis accessible depuis le hall d'entrée et formant une partie commune spéciale aux logements, sas d'accès accessible depuis l'extérieur du bâtiment aux caves et au second local casier à skis, circulation desservant les caves et le second local casier à skis, un second local casier à skis formant une partie commune spéciale aux logements vingt-trois caves privées, vingt-trois casiers à skis affectés en jouissance exclusive et privative répartis dans les deux locaux prévus à cet effet, et quatre locaux à usage commercial, professionnel et de bureau accessibles directement depuis l'extérieur dont un avec escalier intérieur privatif permettant la communication avec son local stockage/réserve situé en sous-sol. Se trouvent également au rez-de-chaussée trois parkings privés couverts accessibles directement depuis la voirie desservant l'immeuble.

- Au premier étage : escalier, ascenseur, circulation, gaines techniques, et neuf appartements dont trois T2, cinq T3 et un T4.

- Au deuxième étage : escalier, ascenseur, circulation, gaines techniques, et neuf appartements dont six T3, deux T4 duplex et un T5 duplex.

- Au troisième étage : escalier, ascenseur, circulation, gaines techniques, surplus des appartements duplex du niveau inférieur et cinq appartements dont un T4 et quatre T4 duplex.

- Au quatrième étage : surplus des appartements duplex du niveau inférieur et combles perdus communs avec local VMC.

- Toiture au-dessus.

Le surplus du terrain est aménagé en piétonniers, voirie pour véhicules, espaces verts communs, un parking commun pour personne à mobilité réduite portant le N° 13 du plan et douze parkings extérieurs privatifs.

On accède à l'immeuble à pied depuis la rue Vincent Mir et la rue des Chardons et en véhicules depuis la rue des Chardons.

ANNEXES – PLANS

Sont demeurés ci-annexés :

- plan de masse.
- plan du sous-sol.
- plan du rez-de-chaussée.
- plan du niveau R+1.
- plan du niveau R+2.
- plan du niveau R+3.
- plan du niveau R+4.
- plan parkings extérieurs.
- plan caves et casiers à skis.

Il est ici précisé que les plans ci-annexés ont pour but essentiellement d'identifier les parties communes des parties privatives, et la délimitation des lots et que les surfaces et cotes pouvant y figurer sont données à titre indicatif seulement, celles-ci pouvant être légèrement modifiées lors de la réalisation des ouvrages.

Les surfaces et cotes contractuelles seront celles indiquées sur les plans de vente annexés aux actes de vente des lots dont la désignation figure ci-après, sous réserve des tolérances prévues par la loi.

II – ORIGINE DE PROPRIETE

ARTICLE 2-2 : Le terrain, objet du présent ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION ET REGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ appartient à la société dénommée "INVEST", société par actions simplifiée au capital de 100.000,00 euros, dont le siège social est à BALMA (31130) 14 rue de Gascogne, identifiée sous le numéro SIREN 801 689 571 et immatriculée au registre du commerce et des sociétés de TOULOUSE sous le N° 801 689 571, ci-après dénommée "LA SOCIETE", par suite de l'acquisition qu'elle en a faite de :

PARCELLE AD 128 et 129 :

DU CHEF DE LA SAS INVEST

L'immeuble ci-dessus appartient à la SAS INVEST, emprunteur aux présentes pour l'avoir acquis de Monsieur Philippe Jean-Marie PONS, et Madame Chantal Michele AUGERE, son épouse,

Nés, savoir :

- Monsieur PONS à MAISON CARREE (ALGERIE) le 8 janvier 1958,
- Madame PONS à TOULOUSE (31000) le 26 février 1965.

Aux termes d'un acte reçu par le notaire soussigné, le 11 Mars 2022, Moyennant un prix payé comptant et quittancé dans l'acte.

Une expédition de cet acte est en cours de publication au service de la publicité foncière de TARBES 2.

DU CHEF DE MONSIEUR ET MADAME PONS

Le bien objet des présentes appartenait à Monsieur et Madame PONS, susnommés, pour l'avoir acquis à concurrence de moitié chacun de Monsieur Rémy José François CLOUZET, époux de Madame Corinne Guylaine Claude ROBQUIN, Né à SAINT-LARY-SOULAN, le 21 Février 1956

Aux termes d'un acte reçu par Maître Sylvie NAVARROT, notaire à ARREAU, les 26 et 28 Novembre 2018,

Moyennant un prix payé comptant et quittancé dans l'acte

Une expédition de cet acte a été publiée au service de la publicité foncière de TARBES 2, le 10 décembre 2018 volume 2018P, numéro 4833.

Il est ici précisé qu'audit acte sont intervenues :

- Madame Corinne Guylaine Claude ROBQUIN, épouse de Monsieur Rémy José François CLOUZET, afin, dans le cadre de l'article 215 troisième alinéa du Code de Civil de donner son consentement à la vente,

- Madame Josette Solange Désirée LOUDET, veuve non remariée de Monsieur Henri Rémy Victor CLOUZET,

Née à SAINT-LARY-SOULAN, le 25 Mai 1929

Afin de renoncer, conformément aux dispositions de l'article 924-4 deuxième alinéa du Code Civil aux interdictions de la donation ci-dessous relatée et consentir à la vente.

ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

Du chef de Monsieur CLOUZET

Les parcelles objets des présentes, alors cadastrées section A 1522 et 1525 appartenaient en propre à Monsieur Rémy José François CLOUZET, époux de Madame Corinne Guylaine Claude ROBQUIN, sus-nommé, par suite des actes suivants :

1) Donation par Madame Josette LOUDET

Le bien objet des présentes appartenait originairement à Madame Josette Solange Désirée LOUDET, veuve CLOUZET,

Née à SAINT-LARY-SOULAN, le 25 Mai 1929

Qui a fait donation à ses trois enfants issues de son union avec Monsieur Henri Rémi Victor CLOUZET :

- Monsieur Alain Jean Augustin CLOUZET,

- Monsieur Rémy José François

. CLOUZET, sus-nommé,

- Madame Eliane Marie Thérèse CLOUZET,

Née à TARBES, le 27 Mars 1958

Sui l'ont accepté,

Aux termes d'un acte de donation reçu par Maître BARES, notaire à SAINT-PLANCARD, le 30 Janvier 1985

A termes de cet acte le bien a été évalué à cinquante et un mille francs.

Aux termes de cette donation Madame Josette LOUDET, donateur, a fait réserve à son profit du droit de retour et de l'Interdiction d'aliéner.

Une copie de cet acte a été publiée au service de la publicité foncière de TARBES, le 2 Avril 1985, volume 2360, numéro 2.

2) Apport en société du bien par les Consorts CLOUZET

Monsieur Alain CLOUZET, Monsieur Rémy CLOUZET et Madame Eliane CLOUZET ont apporté en société les parcelles à l'époque section A numéros 1522 et 1525

Au prof de la société SCI DES DEUX VALLEES

Dans le cadre de la constitution du capital social de ladite société suivant acte reçu par Maître Jean-Paul BARES, alors notaire à SAINT-PLANCARD, le 30 Janvier 1985, enregistré à la Recette Principale de SAINT-GAUDENS, le 8 Février 1985, folio 17, numéro 54-2 et publié au service de la publicité foncière de TARBES, le 16 Juillet 1985, volume 2403 numéro6.

Aux termes de cet acte le bien a été évalué à cinquante et un mille francs.

En contrepartie de cet apport :

- Monsieur Alain CLOUZET a été attributaire de 170 parts numérotées 1 à 170

- Monsieur Rémy CLOUZET a été attributaire de 170 parts numérotées 171 à 340

- Madame Eliane CLOUZET a été attributaire de 170 parts numérotées de 341 à 510.

3) Dissolution de la société

La société a été dissoute aux termes d'un acte reçu par Maître FONTANEAU, notaire à SAINT-PLANCARD, le 1^{er} Juillet 1993

Aux termes de cette dissolution le bien objet des présentes a été attribué à Monsieur Alain CLOUZET, Monsieur Rémy CLOUZET et à Madame Eliane CLOUZET, chacun pour un tiers en pleine propriété en représentation des parts qu'ils détenaient dans la société

Une expédition de cet acte a été publiée au service de la publicité foncière de TARBES 2, le 16 Juin 1994, volume 1994P, numéro 2421.

Cet acte a fait l'objet d'une attestation rectificative en date du 10 Août 1994, publiée au service de la publicité foncière de TARBES 2, le 11 Août 1994, volume 1994P, numéro 3058.

4) Partage entre les conjoints CLOUZET

Aux termes du même que précédemment reçu par Maître FONTANEAU, notaire à SAINT-PLANCARD, en date du 1^{er} Juillet 1993 :

UN partage est intervenu entre les conjoints CLOUZET aux termes duquel Monsieur Rémy CLOUZET a été seul attributaire du bien objet des présentes en pleine propriété

Ce partage est intervenu sans sous soult de part ni d'autre mais à charge pour Monsieur Rémy CLOUZET d'acquitter de la totalité du passif du partage.

Une copie de cet acte a été publiée au service de la publicité foncière de de TARBES 2, le 16 Juin 1994, volume 1994P, numéro 2421.

Cet acte a fait l'objet d'une attestation rectificative en date du 10 Août 1994, publiée au service de la publicité foncière de TARBES 2, le 11 Août 1994, volume 1994P, numéro 3058.

PARCELLE AD 1327 :

DU CHEF DE LA SAS INVEST

L'immeuble ci-dessus appartient à la SAS INVEST, emprunteur aux présentes pour l'avoir acquis, avec d'autres biens, de Madame Josette Solange Désirée LOUDET, veuve non remariée de Monsieur Henri Rémy Victor CLOUZET

Née à SAINT-LARY-SOULAN, le 25 Mai 1929,

Aux termes d'un acte reçu par Maître Sylvie NAVARROT, notaire à ARREAU, les 13 et 14 Novembre 2018,

Un prix payé partie comptant et partie par rente.

Une expédition de cet acte a été publiée au service de la publicité foncière de TARBES 2, le 03 Décembre 2018, volume 2018P, numéro 4703.

DU CHEF DE MADAME LOUDET veuve CLOUZET

L'immeuble objet des présentes appartenait à Madame LOUDET veuve CLOUZET, sus-nommée, pour l'avoir recueilli avec plus forte contenance, savoir :

- A concurrence d'une première moitié dans la succession de son père Monsieur Jean François Bertrand LOUDET, époux de Madame Jeanne Catherine AUTES,

Né à LECUSSANT, le 14 Avril 1895

Décédé à SAINT LARY SOULAN, le 19 Mars 1965,

Laissant pour lui succéder :

* Madame Jeanne Catherine AUTES, son épouse survivante, Née à GENOS, le 18 Octobre 1900,

Commune en biens

Donataire de l'usufruit de la totalité de la succession en vertu d'un acte de donation entre époux reçu par Maître CIEUTAT, notaire à LA BARTHE DE NESTE, le 9 Juillet 1958

* Et sa fille unique, Madame Josette LOUDET, sus-nommée ;

Ainsi que ces faits et actes ont été constatés dans un acte de notoriété dressé par Maître CIEUTAT, notaire à LA BARTHE DE NESTE, le 27 Mars 1965,

L'attestation immobilière après ledit décès a été dressée par ledit Maître CIEUTAT, le 8 Juillet 1965, publiée au service de la publicité foncière de TARBES 2, le 09 Août 1965, 3713, numéro 20.

Précision faite que l'usufruit au profit de Madame AUTES est aujourd'hui éteint par suite de son décès intervenir le 19 Juin 1985.

- Et à concurrence de l'autre moitié dans la succession de sa mère, Madame Jeanne Catherine AUTES, veuves LOUDET, sus-nommée, décédée le 19 Juin 1985, laissant pour lui succéder sa fille unique issue de son union avec son époux prédécédé, Madame Josette LOUDET sus-nommée.

Ainsi que ces faits et qualités ont été constatés dans un acte de notoriété dressé par BARES, notaire à SAINT-PLANCARD, le 12 Septembre 1987.

L'attestation immobilière après ledit décès a été dressée par ledit Maître BARES, le 12 Septembre 1987, publiée au service de la publicité foncière de TARBES 2, le 06 Janvier 1988, volume 2813, numéro 13.

PARCELLE AD 1355 ET 1356 (partie ex parcelles AD 130 et 131) :

DU CHEF DE LA SAS INVEST

1) Concernant le lot numéro 1

L'immeuble ci-dessus appartient à la SAS INVEST, emprunteur aux présentes pour l'avoir acquis, de :

- Mademoiselle Anissa Josette Wafa CLOUZET, célibataire majeure

Née à TARBES, le 24 Juin 1997

- Et Monsieur Adam Henri CLOUZET

Né à TARBES, le 18 Octobre 1998

Aux termes d'un acte reçu par Maître Audrey BARDOT-FERRAGE, notaire à LA BARTHE DE NESTE, le 22 Décembre 2018,

Moyennant un prix payé comptant et quittancé dans l'acte.

Une expédition de cet acte a été publiée au service de la publicité foncière de TARBES 2, le 17 janvier 2019 volume 2019P, numéro 282.

Précision faite qu'audit acte sont intervenus :

- Madame Eliane Marie Thérèse CLOUZET, célibataire majeure

Née à TARBES le 27 Mars 1958

- Monsieur Rémy José François CLOUZET, époux de Madame Corinne Guylaine Claude ROBQUIN,

Né à TARBES, le 21 Février 1956

- Madame Josette Solange Désirée LOUDET, veuve en premières noces et non remariée de Monsieur Henri Rémy Victor CLOUZET,

Née à SAINT-LARY-SOULAN, le 25 Mai 1929

Afin de donner en leurs qualités de donataires pour Madame Eliane CLOUZET et Monsieur Rémy CLOUZET, et de donateur pour Madame Josette LOUDET, veuve CLOUZET, leur consentement à ladite vente dans le cadre de l'article 924-4 du Code Civil.

2) Concernant le lot numéro 2

L'immeuble ci-dessus appartient à la SAS INVEST, emprunteur aux présentes pour l'avoir acquis, avec d'autres biens, de Madame Josette Solange Désirée LOUDET, veuve non remariée de Monsieur Henri Rémy Victor CLOUZET

Née à SAINT-LARY-SOULAN, le 25 Mai 1929,

Aux termes d'un acte reçu par Maître Sylvie NAVARROT, notaire à ARREAU, les 13 et 14 Novembre 2018,

Moyennant le prix payé partie comptant et partie par rente.

Une expédition de cet acte a été publiée au service de la publicité foncière de TARBES 2, le 03 Décembre 2018, volume 2018P, numéro 4703.

ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

1) Concernant le lot 1

a) Originellement, le bien appartenait à la société dénommée SOCIETE CIVILE DES DEUX VALLEES par suite d'apport qui lui en a été fait avec d'autres biens par Madame Josette LOUDET, sus-nommée, aux termes d'un acte reçu par Maître Jean-Paul BARES, alors notaire à SAINTPLANCARD, les 31 Décembre 1988 et 31 Janvier 1989, enregistré à la recette principale de SAINT-GAUDENS les 10 Février 1989 folio 41 numéro 79/1.

b) Dissolution de la SOCIETE CIVILE DES DEUX VALLEES

Le bien objet des présentes a été attribué à Madame Josette LOUDET, sus-nommée, aux termes d'actes connexes reçus par Maître FONTANEAU, notaire à SAINT-PLANCARD, le 1^{er} Juillet 1993, dans le cadre de la dissolution pure et simple de la SOCIETE CIVILE DES DEUX VALL2ES dont le siège social était à SAINT LARY SOULAN

Une expédition de cet acte a été publiée au service de la publicité foncière de TARBES 2, les 16 Juin et 11 Août 1994, volume 1994P, numéro 2421.

Ledit acte suivi d'une attestation rectificative dressée per Maître FONATENAU, notaire à SAINT-PLANCARD, le 10 Août 1994, volume 1994P, numéro 3058.

c) Donation CLOUZET

Aux termes d'un acte reçu par Maître FONTANEAU, notaire à SAINT PLANCARD, le 1er Juillet 1993, Madame Josette LOUDET, veuve CLOUZET, sus-nommée, a fait donation entre vifs sous condition suspensives au profit de Monsieur Alain CLOUZET, qui l'a accepté, du bien objet des présentes.

Ledit acte contenait également constatation de la réalisation de la condition suspensive suivant acte connexe.

Une expédition de cet acte a été publiée au service de la publicité foncière de TARBES 2, les 16 Juin et 11 Août 1994, volume 1994P, numéro 2421.

Ledit acte suivi d'une attestation rectificative dressée per Maître FONATENAU, notaire à SAINT-PLANCARD, le 10 Août 1994, volume 1994P, numéro 3058.

d) Décès de Monsieur Alain CLOUZET

Monsieur Alain Jean Augustin CLOUZET est décédé laissant pour lui succéder :

- Mademoiselle Anissa Josette Wafa CLOUZET, célibataire majeure

Née à TARBES, le 24 Juin 1997

- Et Monsieur Adam Henri CLOUZET

Né à TARBES, le 18 Octobre 1998

Ses deux seuls enfants, seuls et unique présomptifs héritiers ensemble pour le tout ou divisément chacun pour moitié.

Ainsi que ces faits et qualités ont été constatés dans un acte de notoriété dressé par Maître BARDOT-FERRAGE, notaire à LA BARTHE DE NESTE, le 23 Mai 2013.

L'attestation immobilière après ledit décès a été dressée par Maître BARDOT-FERRAGE, notaire à LA BARTHE DE NESTE, le 9 Décembre 2017, publiée au

service de la publicité foncière de TARBES 2, le 5 Janvier 2018, volume 2018P, numéro 37.

2) Concernant le lot 2

Aux termes de l'acte reçu par Maître Sylvie NAVARROT, les 13 et 14 Novembre 2018, sus-relaté, contenant vente dudit lot à la société INVEST, il a été relaté l'origine de propriété antérieure ci-dessous littéralement retranscrite :

.....
 « Il est ici précisé qu'originellement la parcelle aujourd'hui cadastrée Commune de SAINT LARY SOULAN, section AD numéro 130 étaient constituées des parcelles cadastrées section A numéros 773, 774, 780, 1523 et 1524.

Madame Josette LOUDET, veuve CLOUZET, VENDEUR aux présentes, a réuni entre ses mains l'ensemble de ces parcelles en pleine propriété aux termes des actes et faits suivants

Concernant les parcelles originellement cadastrées Commune de SAINT LARY SOULAN. Section A numéros 773, 774, et 780

Pour les avoir recueillies aux termes d'une donation consentie à son profit

Par ses parents, Monsieur Jean François Bertrand LOUDET, né à LECUSSAN (31580) le 14 avril 1895, et Madame Jeanne Catherine AUTES, née à GENOS (Hautes-Pyrénées) le 18 octobre 1900, mariés sous le régime de la communauté.

Suivant acte reçu par Maître CIEUTAT, notaire à LA BARTHE DE NESTE, le 3 septembre 1958.

Aux termes de cet acte se trouvaient diverses charges de soins et d'entretien au profit des donateurs.

Publié au service de la publicité foncière de TARBES, 2EME, le 15 septembre 1958, volume 2803 numéro

Il est ici précisé que les donateurs sont décédés : Monsieur Jean LOUDET à SAINT LARY SOULAN (65170) le 19 mars 1965, et Madame Jeanne AUTES le 19 juin 1985.

Concernant les parcelles originellement cadastrées Commune de SAINT LARY SOULAN section A numéros 1523 et 1524:

A concurrence d'une première moitié dans la succession de son père, Monsieur Jean François Bertrand LOUDET, époux de Madame Jeanne Catherine AUTES, né à LECUSSAN (31580) le 14 avril 1895, et décédé à SAINT LARY SOULAN (65170) le 19 mars 1965, laissant pour lui succéder.

-son épouse, Madame Jeanne Catherine AUTES, née à GENOS (Hautes-Pyrénées) le 18 octobre 1900, commune en bien, donataire de l'usufruit de la totalité de la succession en vertu d'un acte de donation entre époux reçu par Maître CIEUTAT, notaire à LA BARTHE DE NESTE le 9 juillet 1958,

-sa fille unique, Madame Josette LOUDET, susnommée, VENDEUR aux présentes.

Ainsi constaté dans un acte de notoriété dressé par Maître CIEUTAT, notaire à LA BARTHE DE NESTE, le 27 mars 1965.

L'attestation de propriété prescrite par la loi a été dressée suivant acte reçu par Maître CIEUTAT notaire à LA BARTHE NESTE, le 8 juillet 1965.

Une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de TARBES 2EME le 9 août 1965, volume 3713, numéro 20.

Il est précisé que l'usufruit au profit de Madame Jeanne AUTES, veuve LOJDET, est aujourd'hui éteint suite à son décès intervenu le 19 juin 1985.

Et à concurrence de l'autre moitié indivise aux termes d'une donation consentie à son profit

Par sa mère, Madame Jeanne Catherine AUTES, née à GENOS (Hautes-Pyrénées) le 18 octobre 1900.

Suivant acte reçu par Maître CIEUTAT, notaire à LA BARTHE DE NESTE, le 9 juillet 1965

Aux termes de cet acte la donatrice a fait réserve à son profit de l'usufruit du biens donnés et du droit de retour.

Publié au service de la publicité foncière de TARBES, 2EME, le 8 août 1965, volume 3713, numéro 21.

Il est ici précisé que Madame Jeanne AUTES, veuve LOUDET, le 19 juin 1985.

PAR LA SUITE

Réunion des parcelles:

Dans le cadre d'un procès-verbal de remaniement publié le 15 décembre 1987, volume 2804 numéro 3, les parcelles originairement cadastrées Commune de SAINT LARY SOULAN, section A numéros 773, 774, 780, 1523 et 1524, ont été réunies pour former la parcelle cadastrée section AD numéro 130.

Apport en société de la nue-propiété du BIEN

Madame Josette LOUDET, veuve CLOUZET, VENDEUR aux présentes, a apporté en société, avec d'autre droits immobiliers, la NUE-PROPRIETE de la parcelle cadastrée section AD numéro 130

Au profit de la société SCI DES DEUX VALLEE constituée aux termes d'un acte reçu par Maître Jean-Paul BARES, notaire à SAINT-PLANCARD, le 30 janvier 1985, enregistré à la Recette Principale de Saint-Gaudens le 8 février 1985, folio 17, numéro 54-2 et publié au service de la publicité foncière de TARBES le 16 juillet 1985, volume 2403 numéro 6.

Dans le cadre d'une augmentation de capital de ladite société suivant acte reçu par Maître Jean-Paul BARES, notaire à SAINT-PLANCARD, les 31 décembre 1988 et 31 janvier 1989.

Aux termes de cet apport les droits et biens immobilier, avec d'autres, ont été évalué à la somme d'un million cinq cent cinquante-six mille huit cents francs.

En contrepartie de cet apport Madame Josette LOUDET a été attributaire de quinze mille cinq cent soixante-huit parts numérotées de 511 à 16.078.

Une copie de cet acte a été publiée au service de la publicité foncière de TARBES, 2EME, le 16 1994, volume 1994P, numéro 2420.

Dissolution de la société:

La société a été dissoute aux termes d'un acte reçu par Maître FONTANEAU notaire à SAINT-PLANCARD (31) en date du 1er juillet 1993.

Qu'aux termes de cette dissolution il a été attribué à Madame Josette LOUDET, en représentation des parts détenues dans la société, les droits immobiliers précédemment apportés par elles, dont la nue-propiété de la parcelle cadastrée AD 130.

L'acte a été publié au service de la publicité foncière de TARBES 2EME le 16 juin 1994, volume 1994P, numéro 2421.

Cet acte a fait 'objet d'une attestation rectificative en date du 10 août 1994, publiée au service de la publicité foncière de TARBES, 2EME, le 11 août 1994 volume 1994P numéro 3058.

L'état délivré sur cette publication est vierge de toute inscription »

.....

PARCELLES AD 1357 (partie ex parcelle AD 131) et AD 1328 :**DU CHEF DE LA SAS INVEST**

L'immeuble ci-dessus appartient à la SAS INVEST, emprunteur aux présentes pour l'avoir acquis, de la société dénommée « J.P.M » société civile immobilière au capital de 163120,45 euros, dont le siège social est à SAINT LARY SOULAN, 25 Rue Principale identifiée sous le numéro SIREN 401498829 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de TARBES

Aux termes d'un acte reçu par Maître Audrey BARDOT-FERRAGE, notaire à LA BARTHE DE NESTE, avec la participation de Maître DELRIEU - STRAHLHEIM Y PASTOR, notaire à SAVERDU, le 12 Avril 2019,

Moyennant un prix payé comptant et quittancé dans l'acte.

Une expédition de cet acte a été publiée au service de la publicité foncière de TARBES 2, le 6 Mai 2019, volume 2019P, numéro 2017

DU CHEF DE LA SOCIETE JPM

La société JPM est devenu propriétaire de la façon suivante :

Acquisition de Monsieur Jean-Marie MIR, Directeur d'hôtel, demeurant à SAINT LARY SOULAN (65170) 25 Rue Vincent Mir.

Né à LOURDES (65100) le 4 mars 1976. Célibataire.

Non lié par un pacte civil de solidarité.

De nationalité Française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

Suivant acte reçu par Maître Audrey BARDOT FERRAGE, notaire à LA BARTHE DE NESTE le 20 novembre 2018

Moyennant un prix payé comptant et quittancé audit acte.

Régulièrement publiée au service de la publicité foncière de TARBES 2.

ORIGINE PLUS ANTERIEURE

Aux termes de l'acte reçu par Maître Audrey BARDOT-FERRAGE, le 12 Avril 2019, sus-relaté, contenant vente dudit bien à la société INVEST, il a été relaté l'origine de propriété antérieure ci-dessous littéralement retranscrite :

.....
« Antérieurement, le BIEN appartenait à Monsieur Jean-Marie MIR pour l'avoir acquis de Madame Josette Solange Désirée LOUDET. Veuve de Monsieur Henri Rémi Victor CLOUZET, demeurant à SAINT LARY SOULAN, née à SAINT LARY SOULAN le 25 mai 1929, moyennant le prix de 50 000 € payé comptant et quittancé dans l'acte, suivant acte reçu par Maître Audrey BARDOT FERRAGE, notaire à LA BARTHE DE NESTE le 14 août 2014 publié au service de la publicité foncière de TARBES, le 12 septembre 2014 volume 2014P, numéro 3347.

Originellement, ledit bien appartenait sous plus forte contenance à Mme CLOUZET par suite des faits et actes suivants :

**moitié indivise des parcelles AD 131 et 1328 :*

Le BIEN a été recueilli dans la succession de son père Mr Jean François Bertrand LOUDET, époux de Mme Jeanne Catherine AUTES, né le 14 avril 1895 à LECUSSAN-31580, et décédé à ST LARY SOULAN-65170 le 19 mars 1965, laissant pour lui succéder son épouse commune en biens donataire de l'usufruit de la totalité de la succession en vertu d'un acte de donation entre époux reçu par Maître CIEUTAT, notaire à LA BARTHE DE NESTE, le 9 juillet 1958, et sous cette réserve

sa fille unique Mme LOUDET Josette; ainsi constaté par un acte de notoriété dressé par Maître CIEUTAT Notaire à LA BARTHE DE NESTE, le 27 mars 1965.

L'attestation de propriété prescrite par la loi a été dressée suivant acte reçu par Maître CIEUTAT notaire à LA BARTHE DE NESTE, le 8 juillet 1965.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au service de la publicité foncière de TARBES 2EME le 9 août 1965, volume 3713, numéro 20.

Le BIEN a été évalué avec d'autres et pour la moitié transmise à la somme de quatre mille cinq cent soixante-treize euros (4 573,00 eur).

Il est précisé que l'usufruit de Mme LOUDET née AUTES s'est éteint par suite de son décès le 19 juin 1985

*moitié de surplus de la parcelle AD 131

Le BIEN a été recueilli en nue-propriété au moyen de la donation consentie par préciput par sa mère Mme Jeanne Catherine AUTES, veuve de Mr Jean François Bertrand LOUDET suivant acte reçu par Maître CIEUTAT notaire à LA BARTHE DE NESTE, le 9 juillet 1965.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au service de la publicité foncière de TARBES 2EME le 9 août 1965, volume 3713, numéro 21.

Le BIEN a été évalué avec d'autres à la somme de quinze mille francs (15.000,00 frs).

Il est précisé que l'usufruit de Mme LOUDET née AUTES s'est éteint par suite de son décès le 19 juin 1985

*moitié de surplus de la parcelle AD 1328

Le BIEN a été recueilli dans la succession de sa mère Mme Jeanne Catherine AUTES, veuve de Mr Jean François Bertrand LOUDET, née le 18 octobre 1900 à GENOS-65, et décédée le 19 juin 1985, laissant pour lui succéder sa fille unique seule héritière Mme LOUDET Josette, ainsi constaté par un acte de notoriété dressé par Maître BARES Notaire à SAINT PLANCARD, le 12 septembre 1987.

L'attestation de propriété prescrite par la loi a été dressée suivant acte reçu par Maître BARES notaire à SAINT PLANCARD, le 12 septembre 1987.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au service de la publicité foncière de TARBES 2EME le 6 janvier 1988, volume 2813, numéro 13.

Le BIEN a été évalué sous plus forte contenance à la somme de soixante-quinze mille francs (75 000,00 frs) ».

PARCELLE AD 1172 :

DU CHEF DE LA SAS INVEST

L'immeuble ci-dessus appartient à la SAS INVEST, emprunteur aux présentes pour l'avoir acquis, de Madame Eliane Marie-Thérèse CLOUZET, célibataire majeure,

Née à TARBES, le 27 Mars 1958

Aux termes d'un acte reçu par Maître Sylvie NAVARROT, notaire à ARREAU, avec la participation du notaire soussigné, le 10 Septembre 2020,

Moyennant un prix payé comptant et quittancé dans l'acte.

Une expédition de cet acte a été publiée au service de la publicité foncière de TARBES 2, le 22 septembre 2020 volume 2020P, numéro 7645.

Ledit acte ayant suivi d'une attestation rectificative dressée par Maître NAVARROT, notaire à ARREAU, le 13 Avril 2021, publiée au service de la publicité foncière de TARBES 2, le 22 Avril 2021, volume 2021P, numéro 3948.

Précision faite qu'audit acte sont intervenus :

- Monsieur Rémy CLOUZET, Monsieur Adam CLOUZT et Madame Anissa CLOUZET, sus-nommés, en qualités de donataires afin de donner leur consentement à la vente au titre de l'article 924-4 du code civil

- Madame Josette Solange Désirée LOUDET, veuve CLOUZET, sus-nommée, en qualité de donateur afin de donner son consentement à la vente et renoncer aux interdictions posées dans la donation ci-dessous visée.

ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

Aux termes de l'acte reçu par Maître Sylvie NAVARROT, notaire à ARREAU, le 10 Septembre 2020, sus-relaté, contenant vente dudit bien à la société INVEST, il a été indiqué l'origine antérieure suivante :

« Le VENDEUR est devenu propriétaire de la façon suivante, par suite de l'attribution qui lui en a été faite en pleine propriété aux termes d'un acte de donation consenti par Madame Josette LOUDET.

Donation sous condition suspensive par Madame Josette LOUDET :

Le BIEN appartenait originellement à Madame Josette Solange Désirée LOUDET, veuve CLOUZET, née à SAINT-LARY-SOULAN (651 70) le 25 mai 1929.

Madame Josette LOUDET, par acte en date du 1^{er} juillet 1993, reçu par Me Marc FONTANEAU, notaire à SAINT-PLANCARD (Haute-Garonne) Madame Josette LOUDET a procédé à la donation des biens lui appartenant en propre aux profit de ses trois enfants issus de son union avec Monsieur Henri Rémi Victor CLOUZET,

-Monsieur Alain Jean Augustin CLOUZET, né à SAINT LARY SOULAN (65170) le 1^{er} mars 1952, décédé depuis laissant à sa survivance ses deux enfants Madame Anissa Josette Wafa CLOUZET, née le 24 juin 1997 à TARBES, et Monsieur Adam Henri CLOUZET, né le 18 octobre 1998 à TARBES.

-Monsieur Rémy José François CLOUZET, né à SAINT LARY SOULAN (65170) le 21 février 1956

-Madame Eliane Marie Thérèse CLOUZET, née à TARBES (65000) le 27 mars 1958, venderesse au présent acte.

L'acte enregistré à ST GAUDENS le 21 juillet 1993 folio ,77 n^o 313/3. Ledit acte complété par acte du 20 janvier 1994, constatant la réalisation de la condition suspensive reçu par ledit Me FONTANEAU, enregistré à SAINT GAUDENS, le 22 février 1994 folio 33 n^o 31 1

Une copie de cet acte a été publiée au service de la publicité foncière de TARBES 2EME le 16 juin 1994, volume 1994P, numéro 2421.

Cet acte a fait l'objet d'une attestation rectificative en date du 10 août 1994, publiée au service de la publicité foncière de TARBES, 2EME, le 1 1 août 1994, volume 1994P numéro 2421.

Antérieurement Madame Josette LOUDET veuve CLOUZET en était propriétaire :

Partie pour l'avoir recueillie dans la succession de son père, Monsieur LOUDET, né à LECUSSAN (31) le 14 avril 1896, et décédé à SAINT LARY SOULAN le 19 mars 1965, laissant à sa survivance, son conjoint survivant Madame Jeanne Catherine AUTES, née à GENOS (65) le 18 octobre 1900, usufruitière, et sa fille unique, Madame Josette LOUDET, susnommée, , habile à se dire et porter seule héritière sauf à tenir compte des droits du conjoint survivant.

Ainsi qu'il résulte d'un acte de notoriété reçu par Maître CIEUTAT, alors notaire à LA BARTHE DE NESTE le 27 mars 1965.

La mutation des biens droits immobiliers dépendant de la succession a été constatée par une attestation immobilière établie par ledit Maître CIEUTAT le 8 juillet 1965, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de TARBES 2EME le 9 août 1965, volume 3713, numéro 20.

Et partie par suite du décès de Madame AUTES veuve LOUDET, sa mère, décédée le 19 Juin 1985, dont elle était seule héritière pour la totalité en pleine propriété.

Attestation immobilière de Me BARES, notaire à ST PLACARD du 12 septembre 1987, publié au bureau des hypothèques de TARBES deuxième bureau le 6 janvier 1988 volume 2313 Numéro 3 ».

III – AUTORISATIONS D'URBANISME

ARTICLE 2-3 : Le terrain d'assiette, objet du présent ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION ET REGLEMENT DE COPROPRIETE, ou certaines de ses parcelles seulement, a fait l'objet pour permettre la réalisation de l'immeuble objet des présentes, savoir :

A – PERMIS DE CONSTRUIRE INTIAL

- D'un permis de construire délivré par Monsieur le Maire de SAINT-LARY-SOULAN en date du 24 avril 2018 sous le N° PC 065 388 17 B0004.
- D'un retrait dudit permis de construire N° PC 065 388 17 B0004 suivant arrêté de Monsieur le Maire de SAINT-LARY-SOULAN en date du 2 septembre 2019 sous le N° PC 065 388 17 B0004, et ce à la suite de demande de "LA SOCIETE" d'abandon de projet formulée en date du 10 juillet 2019 et d'une demande d'annulation du permis formulée en date du 26 août 2019.

B – NOUVEAU PERMIS DE CONSTRUIRE

- D'un permis de construire délivré par Monsieur le Maire de SAINT-LARY-SOULAN en date du 12 mars 2020 sous le N° PC 065 388 19 B0011.
Lequel permis n'a fait l'objet d'aucun recours des tiers et ce en vertu d'un certificat délivré en date du 5 août 2020 par Monsieur le Maire.
- D'un permis de construire modificatif délivré par Monsieur le Maire de SAINT-LARY-SOULAN en date du 2 avril 2021 sous le N° PC 065 388 19 B0011 M01.
Lequel permis modificatif n'a fait l'objet d'aucun recours des tiers et ce en vertu d'un certificat délivré en date du 9 juillet 2021 par Monsieur le Maire.

C – DECLARATIONS PREALABLES

- D'une déclaration préalable suivant arrêté de non opposition en date du 16 septembre 2020 sous le N° DP 065 388 20 B0014 en vue de procéder à la division en vue de construire (parcelles concernées par la demande : 1246 et 131 de la section AD). Etant ici précisé que ladite déclaration préalable est non nécessaire de la cadre du projet tel qu'il est envisagé aujourd'hui.
- D'une déclaration préalable suivant arrêté de non opposition en date du 25 novembre 2020 sous le N° DP 065 388 20 B0018 en vue de procéder à la division en vue de construire (parcelles concernées par la demande : 128, 129, 130, 131, 1172, 1327 et 1328 de la section AD).

"LA SOCIETE" se réserve le droit de déposer tous autres modificatifs au permis de construire obtenu, si elle le juge utile et nécessaire, sans l'accord des copropriétaires ou du syndicat des copropriétaires, conformément notamment au paragraphe (4°) du -A- de l'article 2-5 ci-après.

A cet effet chaque acquéreur devra donner mandat irrévocable à "LA SOCIETE" dans chaque acte de vente.

PRECISIONS DIVERSES

DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES

- Urbanisme

- Certificat d'urbanisme d'information

Un certificat d'urbanisme d'information dont l'original demeurera ci-annexé, délivré le **11 Juillet 2022** sous le **numéro CU 065 388 22BO 155**

par l'autorité administrative compétente a révélé :

- Les dispositions d'urbanisme applicables.
- Les servitudes d'utilité publique.
- Le droit de préemption.
- Le régime des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain.
- Les avis ou accords nécessaires.
- Les observations.

- Diagnostic technique global

L'article L 731-1 du Code de la construction et de l'habitation dispose que :

"Afin d'assurer l'information des copropriétaires sur la situation générale de l'immeuble et, le cas échéant, aux fins d'élaboration d'un plan pluriannuel de travaux, l'assemblée générale des copropriétaires se prononce sur la question de faire réaliser par un tiers, disposant de compétences précisées par décret, un diagnostic technique global pour tout immeuble à destination partielle ou totale d'habitation relevant du statut de la copropriété.

La décision de réaliser ce diagnostic ainsi que ses modalités de réalisation sont approuvées dans les conditions de majorité de l'article 24 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

Ce diagnostic technique global comporte :

1° Une analyse de l'état apparent des parties communes et des équipements communs de l'immeuble ;

2° Un état de la situation du syndicat des copropriétaires au regard des obligations légales et réglementaires au titre de la construction et de l'habitation ;

3° Une analyse des améliorations possibles de la gestion technique et patrimoniale de l'immeuble ;

4° Un diagnostic de performance énergétique de l'immeuble tel que prévu aux articles L. 126-28 ou L. 126-31 du présent code. L'audit énergétique prévu au même article L. 126-31 satisfait cette obligation.

Il fait apparaître une évaluation sommaire du coût et une liste des travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble, en précisant notamment ceux qui devraient être menés dans les dix prochaines années."

- Fiche synthétique

La fiche synthétique de la copropriété est prévue par les dispositions de l'article 8-2 de la loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965. Elle est obligatoire pour les immeubles qui sont à usage total ou partiel d'habitation et doit être établie et mise à jour annuellement par le syndic. Son défaut d'établissement est à la fois un motif de révocation du syndic et d'une pénalité financière automatique à sa charge. Elle doit être remise à tout acquéreur dès l'avant-contrat en application de l'article L 721-2 du Code de la construction et de l'habitation.

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."

DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX**Etat des risques et pollutions**

Un état des risques et pollutions est annexé.

Absence de sinistres avec indemnisation

Le **VENDEUR** déclare qu'à sa connaissance l'immeuble n'a pas subi de sinistres ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L 125-2 ou de l'article L 128-2 du Code des assurances.

DISPOSITIONS ENVIRONNEMENTALES**Consultation de bases de données environnementales**

Les bases de données suivantes ont été consultées :

- La base de données GEORISQUES.

La copie de cette consultation est ci-annexée.

IV – SERVITUDES ET CONVENTIONS PARTICULIERES**ARTICLE 2-4 : SERVITUDES**

Il n'existe aucune servitude particulière, promesse de servitudes ou conventions particulières concernant le terrain sur lequel est construit l'immeuble objet du présent ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION ET REGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ, autres que celles pouvant résulter de la situation naturelle, des lieux, de la loi, des réglementations en matière d'urbanisme, du permis de construire sus-énoncé ou des titres de propriété, et de celles ci-après rappelées, savoir :

1) Parcelles AD 128-129

Aux termes de l'acte reçu par le notaire soussigné, le 11 Mars 2022 contenant vente du bien objet des présentes au profit de la SAS INVEST, il a été précisé ce qui suit, littéralement rapporté :

.....

« **SERVITUDES :**

L'ACQUEREUR profite ou supporte les servitudes ou les droits de jouissance spéciale, s'il en existe.

À la connaissance du VENDEUR, outre les servitudes pouvant résulter le cas échéant de l'acte, de la situation naturelle des lieux et environnementale du BIEN, de la loi et de l'urbanisme, il n'en existe pas d'autres que celles relatées ci-après :

Rappel de servitudes

Aux termes de l'acte reçu Sylvie NAVARROT, notaire à ARREAU, les 26 et 28 Novembre 2018, publié au service de la publicité foncière de TARBES 2, le 10 décembre 2018 volume 2018P, numéro 4833, il a été précisé ce qui suit littéralement rapporté :

« Précision

Il est ici précisé que le BIEN vendu est grevé d'une servitude de vue au profit de la parcelle cadastrée section AD numéro 130, assiette de la copropriété voisine

Monsieur et Madame PONS, associés de la société SAS INVEST qui acquiert ladite copropriété, déclarent être parfaitement au courant de cette situation et en faire son affaire personnelle ».

Compte tenu que l'ACQUEREUR aux présentes est également la société INVEST, et compte tenu de l'opération envisagée concernant le bien objet des présentes, ladite servitude sera désormais caduque ».

2) Parcelle AD 1355 (ancien lot 2 sur ancienne parcelle AD 130)

Aux termes de l'acte reçu par Maître Sylvie NAVARROT, les 13 et 14 Novembre 2018, sus-relaté, contenant vente dudit lot à la société INVEST, il a été relaté, concernant le lot 2, le rappel de servitude ci-dessous littéralement retranscrit :

« Il est ici rappelé l'existence des servitudes suivantes :

- Servitude d'accès à la cour arrière, telle qu'elle résulte de l'état descriptif de division et règlement de copropriété grevant le BIEN objet des présentes au profit du lot numéro un de la même copropriété. Etant ici précisé que cette cour contient une cuve de gaz propane accessoire au lot numéro un.

- servitude d'accès au lot numéro un par une porte donnant sur la cuisine de celui-ci, étant précisé a été placé dans ladite cour une cuve de gaz propane accessoire du lot un, l'obligation de laisser cette cuve en place (ou celle pouvant la remplacer) et de permettre toutes activités en permettant l'usage normal constituant également une servitude du lot numéro deux au profit du lot numéro un »

- Servitude d'extraction de fumée.

Le lot numéro deux est grevé au profit du lot numéro un de deux servitudes d'extraction de fumée. »

Servitude suivant acte Maître CIEUTAT, notaire à LA BARTHE DE NESTE, le 3 septembre 1958, grevant la parcelle cadastrée Commune de SAINT LARY SOULAN, section AD numéro 130, au profit des parcelles cadastrées à l'époque section A numéro 773 et 774.

Une copie de cet acte a été publiée au service de la publicité foncière de TARBES, 2EME, le 15 septembre 1958, volume 2803 numéro 36. ».

3) Parcelle AD 1357 (ex parcelle AD 131) et 1328

Aux termes de l'acte reçu par Maître Audrey BARDOT-FERRAGE, le 12 Avril 2019, sus-relaté, contenant vente dudit bien à la société INVEST,
Il a été :

a) Constitué la servitude ci-dessous littéralement rapportée :

.....
« CONSTITUTION DE SERVITUDE
NATURE DE LA SERVITUDE
Servitude de passage

A titre de servitude réelle et non perpétuelle, le propriétaire du fonds servant constitue au profit du fonds dominant, qui accepte, et de ses propriétaires actuels et successifs un droit de passage en tout temps et heures et avec tous véhicules.

DESIGNATIONS DES BIENS
Fonds servant

Propriétaire :

La Société dénommée INVEST, Société par actions simplifiée au capital de 100000 q dont le siège est à BALMA (31130), 14 rue de Gascogne, identifiée au SIREN sous le numéro 801 689 571 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de TOULOUSE.

Désignation :

1°) A SAINT-LARY-SOULAN (HAUTES-PYRÉNÉES) 65170 19 B Rue Vincent Mir,

*Un ensemble immobilier
Figurant ainsi au cadastre*

<i>Section</i>	<i>N°</i>	<i>Lieudit</i>	<i>Surface</i>
<i>AD</i>	<i>1327</i>	<i>Rue des Chardons</i>	<i>00 ha 01 a 20 ca</i>

Effet relatif

Acquisition suivant acte reçu par Maître Sylvie NAVARROT, notaire à ARREAU, le 14 novembre 2018 en cours de publication au service de la publicité foncière de TARBES 2.

2°) A SAINT-LARY-SOULAN (HAUTES-PYRÉNÉES) 65170 Rue des Chardons,

*Un bâtiment à usage de garage avec terrain
Figurant ainsi au cadastre.*

<i>Section</i>	<i>N°</i>	<i>Lieudit</i>	<i>Surface</i>
<i>AD</i>	<i>131</i>	<i>Rue des Chardons</i>	<i>00 ha 01 a 33 ca</i>
<i>AD</i>	<i>1328</i>	<i>Rue des Chardons</i>	<i>00 ha 01 a 43 ca</i>

Total surface : 00 ha 02 a 76 ca

Effet relatif

Acquisition objet des présentes et qui sera publiée en même temps que les présentes auprès du service de la publicité foncière compétent.

Fonds dominant*Propriétaire :*

Le fonds dominant appartient à la société "J.P.M." susvisé en pleine propriété.

Désignation :

*A SAINT-LARY-SOULAN (HAUTES-PYRÉNÉES) 65170 25 Rue Vincent Mir.
Un ensemble immobilier à usage d'hôtel-restaurant et d'habitation et terrain
Figurant ainsi au cadastre*

<i>Section</i>	<i>N°</i>	<i>Liendit</i>	<i>Surface</i>
<i>AD</i>	<i>1335</i>	<i>25 Rue Vincent Mir</i>	<i>00 ha 17 a 08 ca</i>

Effet relatif :

Apport en société suivant acte reçu par Maître ROUSSEAU, notaire à LA BARTHE DE NESTE le 7 juin 1995 et le 10 juin 1995 publié au service de la publicité foncière de TARBES 2, le 3 juillet 1995 volume 1995P, numéro 2548.

INDEMNITE

Cette constitution de servitude est consentie sans aucune indemnité distincte du prix.

MODALITES D'EXERCICE DE LA SERVITUDE

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

Ce droit de passage s'exercera sur l'assiette de la parcelle cadastrée section AD N°1327 et concernant les parcelles cadastrées section AD n°131 et 1328 sur une bande dont l'emprise, sous quadrillé teinte verte, d'une largeur approximative de quatre (4) mètres est figurée sur le plan annexé Annexe n°3 approuvé par les parties. Ce passage part de la parcelle cadastrée Section AD numéro 1335 pour aboutir à la rue des Chardons.

Ce passage est en nature de cour et passage.

Il devra être libre à toute heure du jour et de la nuit, ne devra jamais être encombré et aucun véhicule ne devra y stationner.

Il ne pourra être ni obstrué ni fermé par un portail d'accès, sauf dans ce dernier cas accord entre les parties.

Les frais de réalisation de ce passage seront à la charge du propriétaire du fonds servant dans le cadre de son opération immobilière devant être réalisée par l'ACQUEREUR.

Le propriétaire du fonds servant entretiendra à ses frais exclusifs le passage de manière qu'il soit normalement carrossable en tout temps par un véhicule particulier. Le défaut ou le manque d'entretien le rendra responsable de tous dommages intervenus sur les véhicules et les personnes et matières transportées, dans la mesure où ces véhicules sont d'un gabarit approprié pour emprunter un tel passage.

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

Précision étant ici apporté qu'il est conclu ce jour un contrat de réservation par le l'ACQUEREUR au profit du VENDEUR d'un local préau constituant le numéro 143 de la copropriété à venir situé notamment sur le bien objet des présentes.

En conséquence, la servitude de passage susvisée sera temporaire, et s'éteindra lors de l'achèvement de l'ensemble immobilier (dépôt de la DAACT en mairie par l'ACQUEREUR).

PUBLICITE FONCIERE

Cette convention sera publiée au service de la publicité foncière compétent aux fins d'information (Décret n°55-22 du 4 janvier 1955 article 37 1 2°).

CONTRIBUTION DE SECURITE IMMOBILIERE

Pour la perception de la contribution de sécurité immobilière, la présente constitution de servitude est évaluée à cent cinquante euros (150,00 eur).

TAXE DE PUBLICITE FONCIERE

La constitution des servitudes s'analyse en une disposition indépendante au sens de l'article 671 du Code général des impôts, par suite, la taxe de publicité foncière fixée par l'article 678 du Code général des impôts est exigible sur la valeur de la constitution de servitude telle qu'indiquée ci-dessus ».

b) Rappel de servitudes

Aux termes de l'acte reçu par Maître Audrey BARDOT FERRAGE, notaire à LA BARTHE DE NESTE le 14 août 2014 publié au service de la publicité foncière de TARBES 2, le 12 septembre 2014 volume 2014P, numéro 3347, il a été rappelé la servitude ci-dessous littéralement rapportée :

« CONSTITUTION DE SERVITUDE

Désignation des biens FONDS DOMINANT

Propriétaire :

Monsieur Jean-Marie MIR

A SAINT-LARY-SOULAN (HAUTES-PYRÉNÉES) 65170 Rue des Chardons,

Un bâtiment à usage de garage avec terrain

Figurant au cadastre:

Section	N°	Lieudit	Surface
AD	131	Rue des Chardons	00 ha 01 a 33 ca
AD	1328	Rue des Chardons	00 ha 01 a 43 ca

Total surface : 00 ha 02 a 76 ca

Acquisition objet des présentes et qui sera publiée en même temps que les présentes auprès du service de la publicité foncière compétent.

FONDS SERVANT

Propriétaire

Madame Josette CLOUZET

A SAINT-LARY-SOULAN (HAUTES-PYRÉNÉES) 65170,

Un terrain

Cadastré:

Section	N°	Lieudit	Surface
AD	1327	Rue des Chardons	00 ha 01 a 20 ca

Attestation de propriété suivant acte reçu par Maître CIEUTAT, notaire à LA BARTHE DE NESTE le 8 juillet 1965 dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de TARBES 2EME, le 9 août 1965 volume 3713, numéro 20.

Attestation de propriété suivant acte reçu par Maître BARES, notaire à SAINT PLANCARD le 12 septembre 1987 dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de TARBES 2EME, le 6 janvier 1988 volume 2813, numéro 13.

Nature de la servitude

Servitude de passage et de réseaux

A titre de servitude réelle et perpétuelle, le propriétaire du fonds servant constitue au profit du fonds dominant, qui accepte, et de ses propriétaires successifs un droit de passage en tout temps et heures et avec tous véhicules. Ce droit de passage profitera aux propriétaires actuels et successifs du fonds dominant, à leur famille, ayants-droit et préposés, employés et entreprises, pour leurs besoins personnels et le cas échéant pour le besoin de leurs activités.

Ce passage est en nature de cour.

Il devra être libre à toute heure du jour et de la nuit, ne devra jamais être encombré et aucun véhicule ne devra y stationner.

Le propriétaire du fonds dominant entretiendra à ses frais exclusifs le passage de manière qu'il soit normalement carrossable en tout temps et pour tout véhicule.

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

La servitude comprend également un droit de passage pour tous réseaux. Ce droit de passage profitera aux propriétaires actuels et successifs du fonds dominant.

Le propriétaire du fonds dominant entretiendra à ses frais exclusifs le passage.

Le propriétaire du fonds dominant devra remettre à ses frais le fonds servant dans l'état où il a été trouvé tant avant les travaux d'installation qu'avant tous travaux ultérieurs de réparations, de manière à apporter à son propriétaire le minimum de nuisances.

En cas de détérioration apportée aux canalisations du fait du propriétaire du fonds servant, ce dernier devra en effectuer à ses seuls frais la réparation sans délai.

Cette servitude s'exercera sur la totalité de la parcelle fonds servant telle que délimitée sous teinte rose sur le plan de division sus énoncé.

Ce passage part à son extrémité Nord de la voie publique pour aboutir à son extrémité Sud au fonds dominant.

Pour la perception de la contribution de sécurité immobilière, la présente constitution de servitude est évaluée à soixante-quinze euros (75,00 eur) et elle est consentie sans indemnité de part ni d'autre, ce qui est expressément accepté par les parties. »

En complément de la servitude ci-dessus rappelée, l'ACQUEREUR bénéficiera sans réserve particulière d'une servitude de père de famille afin d'accéder par passage sur la parcelle AD n° 130 à la voie publique (rue des Chardons). Ladite parcelle et le bien objet des présentes étant issue à l'origine d'une même unité foncière »

.....

c) Condition essentielle et déterminante

Aux termes de l'acte reçu par Maître Audrey BARDOT-FERRAGE, le 12 Avril 2019, sus-relaté, contenant vente dudit bien à la société INVEST, il a été indiqué la condition essentielle et déterminante suivante :

« CONDITION ESSENTIELLE ET DETERMINANTE

A titre de conditions essentielles et déterminantes sans lesquelles les parties n'auraient pas contractées, il est expressément convenu que :

- L'ACQUEREUR autorise d'ores et déjà expressément le VENDEUR à remplacer les pavés de verre, situés sur le mur du bâtiment édifié sur la parcelle cadastrée section AD numéro 1335 susvisée appartenant au VENDEUR et donnant sur le bien objet des présentes, par des fenêtres à battant (c'est-à-dire une ouverture vers le haut à battant) avec verre opaque.

- L'ACQUEREUR autorise expressément le VENDEUR à déposer ses déchets de cuisine et autres provenant de son hôtel-restaurant dans le local à poubelles de la Résidence appartenant à l'ACQUEREUR située sur les parcelles objets des présentes et celles cadastrées Section AD numéros 130 et 1327.

- L'ACQUEREUR s'oblige à rafraîchir le mur séparatif entre la parcelle cadastrée section AD numéro 1335 susvisée appartenant au VENDEUR et les parcelles cadastrées Section AD numéros 130 et 131 susvisées.

Les présentes autorisations particulières doivent être stipulées dans l'Etat descriptif de division et règlement de copropriété mis en place par l'ACQUEREUR afin d'être opposable à tout futur copropriétaire, le tout ainsi déclaré par l'ACQUEREUR qui s'y oblige.

ARTICLE 2-5 – CONVENTIONS PARTICULIERES

A – CONVENTIONS PARTICULIERES CONCERNANT "LA SOCIETE" PROPRIETAIRE - MAITRE D'OUVRAGE

Il est ici précisé que "LA SOCIETE" fait réserve à son profit des droits et facultés ci-après, en sa qualité actuelle de PROPRIETAIRE, et de MAITRE D'OUVRAGE ainsi que, le cas échéant, au profit de ses ayants-droits, savoir :

1°- L'ensemble des cotes indiquées sur les plans ci-annexés sont approximatives. Elles pourront varier dans les limites autorisées par la loi et la pratique en matière de vente en général.

2°- L'aménagement des accès à l'immeuble pourra être remodelé par rapport aux énonciations et aux plans ci-annexés, en fonction des impératifs techniques ou des alignements définitifs de la propriété sur les voies.

3°- Les plans de niveaux ci-annexés des espaces intérieurs privés pourront subir des modifications en cours de construction au seul gré de "LA SOCIETE" pour les lots restant sa propriété. En conséquence, leurs indications en ce qui concerne la distribution intérieure des parties privées, la situation des réseaux et les éléments d'équipement intérieurs à ces mêmes parties privées ne lieront pas "LA SOCIETE". Le tout sous réserve des énonciations contenues à cet égard dans les contrats de vente.

4°- Plus généralement, il est fait réserve de la faculté pour "LA SOCIETE", jusqu'à ce que l'immeuble soit porté à son complet achèvement de procéder, pour des motifs d'opportunité technique ou tirés de contraintes administratives, à toutes adaptations et le droit de requérir en conséquence, si besoin est, la délivrance de tous modificatifs au permis de construire sus-énoncé, de toutes autorisations administratives éventuellement nécessaires et cela jusqu'à la délivrance du certificat de conformité de manière tacite ou expresse, le tout sans autorisation du syndicat des copropriétaires, ou des copropriétaires, mais à condition de ne pas modifier les lots vendus.

En ce qui concerne les parkings, leur emplacement par rapport aux plans pourra être légèrement modifié en fonction de l'implantation définitive des ouvrages, à condition que leur nombre ne soit pas changé.

5°- "LA SOCIETE" pourra, sans approbation de l'assemblée générale, telle que prévue à l'article 11, alinéa 2 de la loi N° 65-557 du 10 juillet 1965, procéder toutes subdivision ou regroupements des lots restant sa propriété, et à la création de nouveaux lots avec l'attribution à chacun d'eux des tantièmes de copropriété, à condition que le total desdits tantièmes correspondent à ceux qui étaient affectés au lot subdivisé ou aux lots regroupés, et que la répartition des tantièmes soit proportionnelle aux surfaces établies en fonction des éléments matériels prévus à la suite du tableau récapitulatif des lots.

6°- Les copropriétaires des lots construits devront souffrir sans indemnité toutes les conséquences des travaux de construction des bâtiments en cours de réalisation restant à édifier ou à édifier ultérieurement dans l'immeuble, tels que les bruits, la gêne de circulation, l'exécution différée de certains travaux, notamment concernant les parties communes.

Ils devront acquitter pendant la période de construction l'intégralité des charges des parties de l'ensemble déjà réalisées.

7°- Jusqu'à la vente du dernier lot et quelle que soit la durée de la campagne de vente, "LA SOCIETE", ou toutes autres personnes physiques ou morales qu'elle se substituerait pour la commercialisation de l'immeuble aura le droit, sans être tenue au paiement d'un loyer ou d'une quelconque redevance, de procéder à la publicité nécessaire à la commercialisation de l'immeuble, sur toute l'étendue de la copropriété, notamment au moyen de panneaux sur les façades des bâtiments, et plus particulièrement en bordure des voies.

Elle pourra, de la même manière ouvrir et maintenir un bureau de vente dans le bâtiment ou à l'extérieur de celui-ci, que ce soit dans une partie commune ou une partie privative lui appartenant, et y implanter des panneaux publicitaires nécessaires à la commercialisation du programme, le tout sans indemnité.

Le constructeur pourra apposer une plaque conforme à sa charte publicitaire indiquant le nom de la résidence, du réalisateur et de l'architecte qui devra être maintenue pendant toute la durée de la copropriété, le tout sans aucune indemnité à verser.

B – CONVENTION PARTICULIERE CONCERNANT LE SOUS-SOL

Les acquéreurs sont informés que le sous-sol est réputé non étanche et que les emplacements de stationnement ou autres locaux peuvent souffrir d'arrivées ou d'infiltrations d'eau et de remontées d'humidité.

Il est d'ores et déjà indiqué que les ouvrages seront mis en œuvre conformément aux règles de l'art mais le sous-sol de l'immeuble n'étant pas réputé étanche, "LA SOCIETE" ne saurait en aucun cas être tenue 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, sauf dans l'hypothèse où la responsabilité décennale de celle-ci serait engagée.

Il est ici précisé que dans le cas où à la suite de pluies, de l'eau s'infiltrerait dans le sous-sol malgré les ouvrages réalisées et les équipements prévus à cet effet, comme d'ailleurs dans le cas où des efflorescences apparaîtraient sur les murs, dans chaque acte de vente chaque acquéreur devra reconnaître avoir été informé de cette possibilité et vouloir en faire son affaire personnelle à la décharge entière et sans réserve de "LA SOCIETE", sauf dans l'hypothèse où la responsabilité décennale de celle-ci serait engagée.

C - CESSION A LA COMMUNE

Préalablement, il est ci-après relaté l'article 1 résultant de l'arrêté "de voirie portant alignement" pris en date du 5 décembre 2019 par Monsieur le Maire de SAINT-LARY-SOULAN sous la référence SAib-IM 2019-03, savoir :

"ARTICLE 1 – Alignement

L'alignement des voies susmentionnées, au droit des propriétés du bénéficiaire, est défini par la ligne tracée en rouge comprenant les points 304, 305, 306, 307, 308, 309, et par un retour de 1,30 m en partant du point 309 vers le point 71 (angle bâti), sur le plan réalisé par SMTB – Géomètres experts à Lannemezan annexé au présent arrêté, et figurant la limite de fait du domaine public."

Dans le cas où la commune souhaiterait acquérir la ou les parcelles de terrain donnant côté rue Vincent Mir et rue des Chardons, le "SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE LES TERRASSES FLEURIES" ne pourra pas s'y opposer et il devra signer l'acte de cession dès que la demande lui en sera faite par le demandeur à ses frais.

A cet effet, dans chaque acte de vente, chaque acquéreur devra accepter cette éventuelle cession et s'engager à réitérer son accord lors de l'assemblée générale aux termes de laquelle tous pouvoirs seront conférés au syndic pour signer l'acte de vente.

Etant ici précisé que ledit arrêté a fait l'objet d'un renouvellement en date du 18 février 2022.

D - CONVENTION PARTICULIERE CONCERNANT LE LOT N° 137

Préalablement, il est ici exposé que "LA SOCIETE" a prévu un conduit d'évacuation de fumées traversant le bâtiment depuis le LOT N° 137 et permettant de rejoindre la toiture. Ce conduit est différent de celui prévu pour la VMC.

Ce conduit d'évacuation de fumées permettra au propriétaire ou locataire du LOT N° 137 de passer dans celle-ci une gaine et/ou réseau, ou de l'utiliser directement sans tubage ou chemisage pour permettre ensuite l'installation d'un système d'extraction de fumées dans les combles avec sortie en toiture. Cette installation est permise sous réserve des contraintes techniques pouvant exister et de ce qui est dit ci-après.

Il est précisé que le passage dans le conduit d'évacuation de fumées qui est existant au moment de la mise en copropriété du présent immeuble, ainsi que l'installation du caisson d'extraction dans les combles est permise et ne nécessitera aucun accord en assemblée générale. L'installation du caisson d'extraction est interdite en toiture.

L'adhésion au présent ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION ET REGLEMENT DE COPROPRIETE, par le seul fait de l'acquisition d'un lot, emportera acceptation sans réserve, par chaque acquéreur plus spécialement des conditions particulières, stipulations et dérogations contenues sous l'article 2-5, lesquelles seront textuellement rapportées dans chaque acte de vente.

DEUXIEME PARTIE – ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

ARTICLE 3 : L'immeuble ci-dessus désigné est divisé en CENT UN (101) LOTS numérotés de 101 à 201 inclus, dont la désignation est ci-après établie.

La désignation des lots est établie ci-après, et comprend pour chacun d'eux :

- L'indication des parties faisant l'objet d'une propriété exclusive (parties privatives).

- Une quote-part dans la propriété indivise des parties communes par rapport au bâtiment collectif, dont le nombre sera ci-après indiqué en DIX MILLIEMES (10.000èmes) et qui figure au Tableau Récapitulatif des lots ci-après.

- Et une quote-part dans la propriété indivise des parties communes générales, dont le nombre sera ci-après indiqué en DIX MILLIEMES (10.000èmes) et qui figure au Tableau Récapitulatif des lots ci-après.

Chaque copropriétaire a donc des droits indivis sur les parties communes générales, et un droit exclusif et particulier sur les parties de l'immeuble comprises dans son lot. Ces droits sont inséparables de telle sorte que le partage des parties communes ne pourra être provoqué, celles-ci étant, de convention expresse, placées sous le régime de l'indivision forcée, organisé dans le cadre des textes susvisés, par dérogation de l'article 815 du code civil et en application de l'article 6 de la loi du 10 juillet 1965 sous réserve des exceptions qui peuvent être prévues par ladite loi.

Préalablement, il est précisé que la numérotation des lots de copropriété démarre à cent un (101) en raison du fait qu'il existait sur la parcelle N° 130 de la section AD un ancien état descriptif de division tel que relaté ci-dessus.

La désignation des lots est la suivante :

BATIMENT

LOT N° 101 : Au sous-sol du bâtiment, un parking portant le N° 17 sur le plan.

Les quinze/dix millièmes (15/10.000èmes) des parties communes spéciales au BATIMENT.

Et les quinze/dix millièmes (15/10.000èmes) des parties communes générales.

LOT N° 102 : Au sous-sol du bâtiment, un parking portant le N° 18 sur le plan.

Les quinze/dix millièmes (15/10.000èmes) des parties communes spéciales au BATIMENT.

Et les quinze/dix millièmes (15/10.000èmes) des parties communes générales.

LOT N° 103 : Au sous-sol du bâtiment, un parking portant le N° 19 sur le plan.

Les quinze/dix millièmes (15/10.000èmes) des parties communes spéciales au BATIMENT.

Et les quinze/dix millièmes (15/10.000èmes) des parties communes générales.

LOT N° 104 : Au sous-sol du bâtiment, un parking portant le N° 20 sur le plan.

Les quinze/dix millièmes (15/10.000èmes) des parties communes spéciales au BATIMENT.

Et les quinze/dix millièmes (15/10.000èmes) des parties communes générales.

LOT N° 105 : Au sous-sol du bâtiment, un parking portant le N° 21 sur le plan.

Les quinze/dix millièmes (15/10.000èmes) des parties communes spéciales au BATIMENT.

Et les quinze/dix millièmes (15/10.000èmes) des parties communes générales.

LOT N° 106 : Au sous-sol du bâtiment, un parking portant le N° 22 sur le plan.

Les quinze/dix millièmes (15/10.000èmes) des parties communes spéciales au BATIMENT.

Et les quinze/dix millièmes (15/10.000èmes) des parties communes générales.

LOT N° 107 : Au sous-sol du bâtiment, un parking portant le N° 23 sur le plan.

Les quinze/dix millièmes (15/10.000èmes) des parties communes spéciales au BATIMENT.

Et les quinze/dix millièmes (15/10.000èmes) des parties communes générales.

LOT N° 108 : Au sous-sol du bâtiment, un parking portant le N° 24 sur le plan.

Les quinze/dix millièmes (15/10.000èmes) des parties communes spéciales au BATIMENT.

Et les quinze/dix millièmes (15/10.000èmes) des parties communes générales.

LOT N° 109 : Au sous-sol du bâtiment, un parking portant le N° 25 sur le plan.

Les quinze/dix millièmes (15/10.000èmes) des parties communes spéciales au BATIMENT.

Et les quinze/dix millièmes (15/10.000èmes) des parties communes générales.

LOT N° 110 : Au sous-sol du bâtiment, un parking portant le N° 26 sur le plan.

Les quinze/dix millièmes (15/10.000èmes) des parties communes spéciales au BATIMENT.

Et les quinze/dix millièmes (15/10.000èmes) des parties communes générales.

LOT N° 111 : Au sous-sol du bâtiment, un parking portant le N° 27 sur le plan.

Les quinze/dix millièmes (15/10.000èmes) des parties communes spéciales au BATIMENT.

Et les quinze/dix millièmes (15/10.000èmes) des parties communes générales.

LOT N° 112 : Au sous-sol du bâtiment, un parking portant le N° 28 sur le plan.

Les quinze/dix millièmes (15/10.000èmes) des parties communes spéciales au BATIMENT.

Et les quinze/dix millièmes (15/10.000èmes) des parties communes générales.

LOT N° 113 : Au sous-sol du bâtiment, un parking portant le N° 29 sur le plan.

Les quinze/dix millièmes (15/10.000èmes) des parties communes spéciales au BATIMENT.

Et les quinze/dix millièmes (15/10.000èmes) des parties communes générales.

LOT N° 114 : Au sous-sol du bâtiment, un parking portant le N° 30 sur le plan.

Les quinze/dix millièmes (15/10.000èmes) des parties communes spéciales au BATIMENT.

Et les quinze/dix millièmes (15/10.000èmes) des parties communes générales.

LOT N° 115 : Au sous-sol du bâtiment, un parking portant le N° 31 sur le plan.

Les quinze/dix millièmes (15/10.000èmes) des parties communes spéciales au BATIMENT.

Et les quinze/dix millièmes (15/10.000èmes) des parties communes générales.

LOT N° 116 : Au sous-sol du bâtiment, un parking portant le N° 32 sur le plan.

Les quinze/dix millièmes (15/10.000èmes) des parties communes spéciales au BATIMENT.

Et les quinze/dix millièmes (15/10.000èmes) des parties communes générales.

LOT N° 117 : Au sous-sol du bâtiment, un parking portant le N° 33 sur le plan.

Les quinze/dix millièmes (15/10.000èmes) des parties communes spéciales au BATIMENT.

Et les quinze/dix millièmes (15/10.000èmes) des parties communes générales.

LOT N° 118 : Au sous-sol du bâtiment, un parking portant le N° 34 sur le plan.

Les dix-huit/dix millièmes (18/10.000èmes) des parties communes spéciales au BATIMENT.

Et les dix-huit/dix millièmes (18/10.000èmes) des parties communes générales.

LOT N° 119 : Au sous-sol du bâtiment, un parking portant le N° 35 sur le plan.

Les quinze/dix millièmes (15/10.000èmes) des parties communes spéciales au BATIMENT.

Et les quinze/dix millièmes (15/10.000èmes) des parties communes générales.

LOT N° 120 : Au sous-sol du bâtiment, un parking portant le N° 36 sur le plan.

Les quinze/dix millièmes (15/10.000èmes) des parties communes spéciales au BATIMENT.

Et les quinze/dix millièmes (15/10.000èmes) des parties communes générales.

LOT N° 121 : Au sous-sol du bâtiment, un parking portant le N° 37 sur le plan.

Les quinze/dix millièmes (15/10.000èmes) des parties communes spéciales au BATIMENT.

Et les quinze/dix millièmes (15/10.000èmes) des parties communes générales.

LOT N° 122 : Au sous-sol du bâtiment, un parking portant le N° 38 sur le plan.

Les quinze/dix millièmes (15/10.000èmes) des parties communes spéciales au BATIMENT.

Et les quinze/dix millièmes (15/10.000èmes) des parties communes générales.

LOT N° 123 : Au sous-sol du bâtiment, un parking portant le N° 39 sur le plan.

Les quinze/dix millièmes (15/10.000èmes) des parties communes spéciales au BATIMENT.

Et les quinze/dix millièmes (15/10.000èmes) des parties communes générales.

LOT N° 124 : Au sous-sol du bâtiment, un parking portant le N° 40 sur le plan.

Les quinze/dix millièmes (15/10.000èmes) des parties communes spéciales au BATIMENT.

Et les quinze/dix millièmes (15/10.000èmes) des parties communes générales.

LOT N° 125 : Au sous-sol du bâtiment, un parking portant le N° 41 sur le plan.

Les quinze/dix millièmes (15/10.000èmes) des parties communes spéciales au BATIMENT.

Et les quinze/dix millièmes (15/10.000èmes) des parties communes générales.

LOT N° 126 : Au sous-sol du bâtiment, un parking portant le N° 42 sur le plan.

Les quinze/dix millièmes (15/10.000èmes) des parties communes spéciales au BATIMENT.

Et les quinze/dix millièmes (15/10.000èmes) des parties communes générales.

LOT N° 127 : Au sous-sol du bâtiment, un parking portant le N° 43 sur le plan.

Les quinze/dix millièmes (15/10.000èmes) des parties communes spéciales au BATIMENT.

Et les quinze/dix millièmes (15/10.000èmes) des parties communes générales.

LOT N° 128 : Au sous-sol du bâtiment, un parking portant le N° 44 sur le plan.

Les quinze/dix millièmes (15/10.000èmes) des parties communes spéciales au BATIMENT.

Et les quinze/dix millièmes (15/10.000èmes) des parties communes générales.

LOT N° 129 : Au sous-sol du bâtiment, un parking portant le N° 45 sur le plan.

Les quinze/dix millièmes (15/10.000èmes) des parties communes spéciales au BATIMENT.

Et les quinze/dix millièmes (15/10.000èmes) des parties communes générales.

LOT N° 130 : Au sous-sol du bâtiment, un parking portant le N° 46 sur le plan.

Les quinze/dix millièmes (15/10.000èmes) des parties communes spéciales au BATIMENT.

Et les quinze/dix millièmes (15/10.000èmes) des parties communes générales.

LOT N° 131 : Au sous-sol du bâtiment, un parking portant le N° 47 sur le plan.

Les quinze/dix millièmes (15/10.000èmes) des parties communes spéciales au BATIMENT.

Et les quinze/dix millièmes (15/10.000èmes) des parties communes générales.

LOT N° 132 : Au sous-sol du bâtiment, un parking portant le N° 48 sur le plan.

Les quinze/dix millièmes (15/10.000èmes) des parties communes spéciales au BATIMENT.

Et les quinze/dix millièmes (15/10.000èmes) des parties communes générales.

LOT N° 133 : Au sous-sol du bâtiment, un parking portant le N° 49 sur le plan.

Les quinze/dix millièmes (15/10.000èmes) des parties communes spéciales au BATIMENT.

Et les quinze/dix millièmes (15/10.000èmes) des parties communes générales.

LOT N° 134 : Au sous-sol du bâtiment, un parking portant le N° 50 sur le plan.

Les quinze/dix millièmes (15/10.000èmes) des parties communes spéciales au BATIMENT.

Et les quinze/dix millièmes (15/10.000èmes) des parties communes générales.

LOT N° 135 : Au sous-sol du bâtiment, un parking portant le N° 51 sur le plan.

Les quinze/dix millièmes (15/10.000èmes) des parties communes spéciales au BATIMENT.

Et les quinze/dix millièmes (15/10.000èmes) des parties communes générales.

LOT N° 136 : Au sous-sol du bâtiment, un parking portant le N° 52 sur le plan.

Les quinze/dix millièmes (15/10.000èmes) des parties communes spéciales au BATIMENT.

Et les quinze/dix millièmes (15/10.000èmes) des parties communes générales.

LOT N° 137 : Au rez-de-chaussée et au sous-sol du bâtiment, ce lot comprend, savoir :

- Au sous-sol : une pièce à usage de réserve avec escalier intérieur privatif permettant la communication entre le sous-sol et le rez-de-chaussée.

- Au rez-de-chaussée : un local à usage commercial, professionnel et de bureau identifié "LOT 137" sur le plan, accessible uniquement depuis l'extérieur depuis la rue Vincent Mir et avec sortie de service sur l'arrière du local, terrasse privative.

Droit à la jouissance exclusive et privative du local "bouteilles de gaz" situé sur l'arrière de l'immeuble, ainsi que du bac à graisse nécessaire à l'activité dudit local.

Les six cent quarante-trois/dix millièmes (643/10.000èmes) des parties communes spéciales au BATIMENT.

Et les six cent trente-neuf/dix millièmes (639/10.000èmes) des parties communes générales.

LOT N° 138 : Au rez-de-chaussée du bâtiment, un local à usage commercial, professionnel et de bureau portant le N° 1 du plan, accessible uniquement depuis l'extérieur depuis la rue Vincent Mir et avec sortie de service sur l'arrière du local, terrasse privative.

Les trois cent vingt et un/dix millièmes (321/10.000èmes) des parties communes spéciales au BATIMENT.

Et les trois cent dix-neuf/dix millièmes (319/10.000èmes) des parties communes générales.

LOT N° 139 : Au rez-de-chaussée du bâtiment, un local à usage commercial, professionnel et de bureau portant le N° 2 du plan, accessible uniquement depuis l'extérieur depuis la rue Vincent Mir.

Les trois cent quarante-neuf/dix millièmes (349/10.000èmes) des parties communes spéciales au BATIMENT.

Et les trois cent quarante-sept/dix millièmes (347/10.000èmes) des parties communes générales.

LOT N° 140 : Au rez-de-chaussée du bâtiment, un local à usage commercial, professionnel et de bureau portant le N° 3 du plan, accessible uniquement depuis l'extérieur depuis l'angle des rue Vincent Mir et rue des Chardons.

Les quatre cent vingt-trois/dix millièmes (423/10.000èmes) des parties communes spéciales au BATIMENT.

Et les quatre cent vingt/dix millièmes (420/10.000èmes) des parties communes générales.

LOT N° 141 : Au rez-de-chaussée du bâtiment, une cave portant le N° 1 du plan.

Les deux/dix millièmes (2/10.000èmes) des parties communes spéciales au BATIMENT.

Et les deux/dix millièmes (2/10.000èmes) des parties communes générales.

LOT N° 142 : Au rez-de-chaussée du bâtiment, une cave portant le N° 2 du plan.

Les deux/dix millièmes (2/10.000èmes) des parties communes spéciales au BATIMENT.

Et les deux/dix millièmes (2/10.000èmes) des parties communes générales.

LOT N° 143 : Au rez-de-chaussée du bâtiment, une cave portant le N° 3 du plan.

Les deux/dix millièmes (2/10.000èmes) des parties communes spéciales au BATIMENT.

Et les deux/dix millièmes (2/10.000èmes) des parties communes générales.

LOT N° 144 : Au rez-de-chaussée du bâtiment, une cave portant le N° 4 du plan.

Les deux/dix millièmes (2/10.000èmes) des parties communes spéciales au BATIMENT.

Et les deux/dix millièmes (2/10.000èmes) des parties communes générales.

LOT N° 145 : Au rez-de-chaussée du bâtiment, une cave portant le N° 5 du plan.

Les deux/dix millièmes (2/10.000èmes) des parties communes spéciales au BATIMENT.

Et les deux/dix millièmes (2/10.000èmes) des parties communes générales.

LOT N° 146 : Au rez-de-chaussée du bâtiment, une cave portant le N° 6 du plan.

Les deux/dix millièmes (2/10.000èmes) des parties communes spéciales au BATIMENT.

Et les deux/dix millièmes (2/10.000èmes) des parties communes générales.

LOT N° 147 : Au rez-de-chaussée du bâtiment, une cave portant le N° 7 du plan.

Les deux/dix millièmes (2/10.000èmes) des parties communes spéciales au BATIMENT.

Et les deux/dix millièmes (2/10.000èmes) des parties communes générales.

LOT N° 148 : Au rez-de-chaussée du bâtiment, une cave portant le N° 8 du plan.

Les un/dix millièmes (1/10.000èmes) des parties communes spéciales au BATIMENT.

Et les un/dix millièmes (1/10.000èmes) des parties communes générales.

LOT N° 149 : Au rez-de-chaussée du bâtiment, une cave portant le N° 9 du plan.

Les un/dix millièmes (1/10.000èmes) des parties communes spéciales au BATIMENT.

Et les un/dix millièmes (1/10.000èmes) des parties communes générales.

LOT N° 150 : Au rez-de-chaussée du bâtiment, une cave portant le N° 10 du plan.

Les un/dix millièmes (1/10.000èmes) des parties communes spéciales au BATIMENT.

Et les un/dix millièmes (1/10.000èmes) des parties communes générales.

LOT N° 151 : Au rez-de-chaussée du bâtiment, une cave portant le N° 11 du plan.

Les trois/dix millièmes (3/10.000èmes) des parties communes spéciales au BATIMENT.

Et les trois /dix millièmes (3/10.000èmes) des parties communes générales.

LOT N° 152 : Au rez-de-chaussée du bâtiment, une cave portant le N° 12 du plan.

Les un/dix millièmes (1/10.000èmes) des parties communes spéciales au BATIMENT.

Et les un/dix millièmes (1/10.000èmes) des parties communes générales.

LOT N° 153 : Au rez-de-chaussée du bâtiment, une cave portant le N° 13 du plan.

Les un/dix millièmes (1/10.000èmes) des parties communes spéciales au BATIMENT.

Et les un/dix millièmes (1/10.000èmes) des parties communes générales.

LOT N° 154 : Au rez-de-chaussée du bâtiment, une cave portant le N° 14 du plan.

Les un/dix millièmes (1/10.000èmes) des parties communes spéciales au BATIMENT.

Et les un/dix millièmes (1/10.000èmes) des parties communes générales.

LOT N° 155 : Au rez-de-chaussée du bâtiment, une cave portant le N° 15 du plan.

Les un/dix millièmes (1/10.000èmes) des parties communes spéciales au BATIMENT.

Et les un/dix millièmes (1/10.000èmes) des parties communes générales.

LOT N° 156 : Au rez-de-chaussée du bâtiment, une cave portant le N° 16 du plan.

Les un/dix millièmes (1/10.000èmes) des parties communes spéciales au BATIMENT.

Et les un/dix millièmes (1/10.000èmes) des parties communes générales.

LOT N° 157 : Au rez-de-chaussée du bâtiment, une cave portant le N° 17 du plan.

Les un/dix millièmes (1/10.000èmes) des parties communes spéciales au BATIMENT.

Et les un/dix millièmes (1/10.000èmes) des parties communes générales.

LOT N° 158 : Au rez-de-chaussée du bâtiment, une cave portant le N° 18 du plan.

Les un/dix millièmes (1/10.000èmes) des parties communes spéciales au BATIMENT.

Et les un/dix millièmes (1/10.000èmes) des parties communes générales.

LOT N° 159 : Au rez-de-chaussée du bâtiment, une cave portant le N° 19 du plan.

Les un/dix millièmes (1/10.000èmes) des parties communes spéciales au BATIMENT.

Et les un/dix millièmes (1/10.000èmes) des parties communes générales.

LOT N° 160 : Au rez-de-chaussée du bâtiment, une cave portant le N° 20 du plan.

Les un/dix millièmes (1/10.000èmes) des parties communes spéciales au BATIMENT.

Et les un/dix millièmes (1/10.000èmes) des parties communes générales.

LOT N° 161 : Au rez-de-chaussée du bâtiment, une cave portant le N° 21 du plan.

Les un/dix millièmes (1/10.000èmes) des parties communes spéciales au BATIMENT.

Et les un/dix millièmes (1/10.000èmes) des parties communes générales.

LOT N° 162 : Au rez-de-chaussée du bâtiment, une cave portant le N° 22 du plan.

Les un/dix millièmes (1/10.000èmes) des parties communes spéciales au BATIMENT.

Et les un/dix millièmes (1/10.000èmes) des parties communes générales.

LOT N° 163 : Au rez-de-chaussée du bâtiment, une cave portant le N° 23 du plan.

Les un/dix millièmes (1/10.000èmes) des parties communes spéciales au BATIMENT.

Et les un/dix millièmes (1/10.000èmes) des parties communes générales.

LOT N° 164 : Au rez-de-chaussée du bâtiment, un parking couvert portant le N° 14 du plan.

Les quinze/dix millièmes (15/10.000èmes) des parties communes spéciales au BATIMENT.

Et les quinze/dix millièmes (15/10.000èmes) des parties communes générales.

LOT N° 165 : Au rez-de-chaussée du bâtiment, un parking couvert portant le N° 15 du plan.

Les quinze/dix millièmes (15/10.000èmes) des parties communes spéciales au BATIMENT.

Et les quinze/dix millièmes (15/10.000èmes) des parties communes générales.

LOT N° 166 : Au rez-de-chaussée du bâtiment, un parking couvert portant le N° 16 du plan.

Les quinze/dix millièmes (15/10.000èmes) des parties communes spéciales au BATIMENT.

Et les quinze/dix millièmes (15/10.000èmes) des parties communes générales.

LOT N° 167 : Au premier étage du bâtiment, un appartement T3 portant le n° 1.1 sur le plan, comprenant : couloir, salle de séjour avec cuisine et salon, deux chambres dont une avec salle d'eau, autre salle d'eau, WC, terrasse privative.

Droit à la jouissance exclusive et privative du casier à skis portant le n° 18 situé au rez-de-chaussée.

Les trois cent un/dix millièmes (301/10.000èmes) des parties communes spéciales au BATIMENT.

Et les deux cent quatre-vingt-dix-neuf/dix millièmes (299/10.000èmes) des parties communes générales.

LOT N° 168 : Au premier étage du bâtiment, un appartement T3 portant le n° 1.2 sur le plan, comprenant : entrée-couloir, salle de séjour avec cuisine, deux chambres, deux salles d'eau, WC, balcon privatif, terrasse privative.

Droit à la jouissance exclusive et privative du casier à skis portant le n° 6 situé au rez-de-chaussée.

Les deux cent quatre-vingt-sept/dix millièmes (287/10.000èmes) des parties communes spéciales au BATIMENT.

Et les deux cent quatre-vingt-cinq/dix millièmes (285/10.000èmes) des parties communes générales.

LOT N° 169 : Au premier étage du bâtiment, un appartement T2 portant le n° 1.3 sur le plan, comprenant : entrée, salle de séjour avec cuisine, une chambre, salle d'eau avec WC, balcon privatif.

Droit à la jouissance exclusive et privative du casier à skis portant le n° 21 situé au rez-de-chaussée.

Les deux cent douze/dix millièmes (212/10.000èmes) des parties communes spéciales au BATIMENT.

Et les deux cent dix/dix millièmes (210/10.000èmes) des parties communes générales.

LOT N° 170 : Au premier étage du bâtiment, un appartement T3 portant le n° 1.4 sur le plan, comprenant : couloir, salle de séjour avec cuisine, deux chambres dont une avec salle d'eau et WC, autre salle d'eau, WC, autre couloir, terrasse privative.

Droit à la jouissance exclusive et privative du casier à skis portant le n° 1 situé au rez-de-chaussée.

Les trois cent vingt-neuf/dix millièmes (329/10.000èmes) des parties communes spéciales au BATIMENT.

Et les trois cent vingt-sept/dix millièmes (327/10.000èmes) des parties communes générales.

LOT N° 171 : Au premier étage du bâtiment, un appartement T3 portant le n° 1.5 sur le plan, comprenant : entrée, salle de séjour avec cuisine, deux chambres dont une avec dressing, salle d'eau, WC, couloir, balcon privatif et terrasse privative.

Droit à la jouissance exclusive et privative du casier à skis portant le n° 7 situé au rez-de-chaussée.

Les trois cent quarante-sept/dix millièmes (347/10.000èmes) des parties communes spéciales au BATIMENT.

Et les trois cent quarante-cinq/dix millièmes (345/10.000èmes) des parties communes générales.

LOT N° 172 : Au premier étage du bâtiment, un appartement T2 portant le n° 1.6 sur le plan, comprenant : salle de séjour avec cuisine, une chambre, salle d'eau avec WC, couloir, balcon privatif.

Droit à la jouissance exclusive et privative du casier à skis portant le n° 22 situé au rez-de-chaussée.

Les deux cent vingt-quatre/dix millièmes (224/10.000èmes) des parties communes spéciales au BATIMENT.

Et les deux cent vingt-trois/dix millièmes (223/10.000èmes) des parties communes générales.

LOT N° 173 : Au premier étage du bâtiment, un appartement T3 portant le n° 1.7 sur le plan, comprenant : entrée, salle de séjour avec cuisine, deux chambres, salle d'eau avec WC, autre salle d'eau, autre WC, couloir, terrasse privative.

Droit à la jouissance exclusive et privative du casier à skis portant le n° 8 situé au rez-de-chaussée.

Les trois cent vingt-cinq/dix millièmes (325/10.000èmes) des parties communes spéciales au BATIMENT.

Et les trois cent vingt-deux/dix millièmes (322/10.000èmes) des parties communes générales.

LOT N° 174 : Au premier étage du bâtiment, un appartement T4 portant le n° 1.8 sur le plan, comprenant : couloir, salle de séjour avec cuisine, trois chambres dont une avec salle d'eau, autre salle d'eau avec WC, autre WC, balcon privatif.

Droit à la jouissance exclusive et privative du casier à skis portant le n° 9 situé au rez-de-chaussée.

Les trois cent onze/dix millièmes (311/10.000èmes) des parties communes spéciales au BATIMENT.

Et les trois cent neuf/dix millièmes (309/10.000èmes) des parties communes générales.

LOT N° 175 : Au premier étage du bâtiment, un appartement T2 portant le n° 1.9 sur le plan, comprenant : salle de séjour avec cuisine, une chambre, salle d'eau avec WC, balcon privatif.

Droit à la jouissance exclusive et privative du casier à skis portant le n° 23 situé au rez-de-chaussée.

Les cent quatre-vingt-six/dix millièmes (186/10.000èmes) des parties communes spéciales au BATIMENT.

Et les cent quatre-vingt-trois/dix millièmes (183/10.000èmes) des parties communes générales.

LOT N° 176 : Au deuxième étage du bâtiment, un appartement T3 portant le n° 2.1 sur le plan, comprenant : couloir, salle de séjour avec cuisine et salon, deux chambres dont une avec salle d'eau, autre salle d'eau, WC, balcon privatif.

Droit à la jouissance exclusive et privative du casier à skis portant le n° 19 situé au rez-de-chaussée.

Les deux cent quatre-vingt-dix/dix millièmes (290/10.000èmes) des parties communes spéciales au BATIMENT.

Et les deux cent quatre-vingt-huit/dix millièmes (288/10.000èmes) des parties communes générales.

LOT N° 177 : Au deuxième étage du bâtiment, un appartement T3 portant le n° 2.2 sur le plan, comprenant : couloir, salle de séjour avec cuisine, deux chambres, deux salles d'eau, WC, balcon privatif.

Droit à la jouissance exclusive et privative du casier à skis portant le n° 10 situé au rez-de-chaussée.

Les deux cent quatre-vingt-six/dix millièmes (286/10.000èmes) des parties communes spéciales au BATIMENT.

Et les deux cent quatre-vingt-quatre/dix millièmes (284/10.000èmes) des parties communes générales.

LOT N° 178 : Aux deuxième étage et troisième étage du bâtiment, un appartement T5 duplex portant le n° 2.3 sur le plan, comprenant, savoir :

-au deuxième étage : entrée, salle de séjour avec cuisine, une chambre, salle d'eau avec WC, escalier conduisant au niveau supérieur, balcon privatif.

-au troisième étage : escalier, salon, trois chambres, salle d'eau, WC.

Droit à la jouissance exclusive et privative du casier à skis portant le n° 2 situé au rez-de-chaussée.

Les quatre cent vingt/dix millièmes (420/10.000èmes) des parties communes spéciales au BATIMENT.

Et les quatre cent dix-sept/dix millièmes (417/10.000èmes) des parties communes générales.

LOT N° 179 : Au deuxième étage du bâtiment, un appartement T3 portant le n° 2.4 sur le plan, comprenant : hall d'entrée, salle de séjour avec cuisine, deux chambres dont une avec salle d'eau et WC, autre salle d'eau, autre WC, couloir, balcon privatif.

Droit à la jouissance exclusive et privative du casier à skis portant le n° 11 situé au rez-de-chaussée.

Les trois cent vingt-deux/dix millièmes (322/10.000èmes) des parties communes spéciales au BATIMENT.

Et les trois cent vingt/dix millièmes (320/10.000èmes) des parties communes générales.

LOT N° 180 : Au deuxième étage du bâtiment, un appartement T3 portant le n° 2.5 sur le plan, comprenant : entrée, salle de séjour avec cuisine, deux chambres dont une accessible par l'alcôve, une alcôve, salle d'eau, WC, couloir, balcon privatif.

Droit à la jouissance exclusive et privative du casier à skis portant le n° 12 situé au rez-de-chaussée.

Les trois cent trente-huit/dix millièmes (338/10.000èmes) des parties communes spéciales au BATIMENT.

Et les trois cent trente-cinq/dix millièmes (335/10.000èmes) des parties communes générales.

LOT N° 181 : Aux deuxième étage et troisième étage du bâtiment, un appartement T4 duplex portant le n° 2.6 sur le plan, comprenant, savoir :

-au deuxième étage : salle de séjour avec cuisine, une chambre, salle d'eau avec WC, couloir, escalier conduisant au niveau supérieur, balcon privatif.

-au troisième étage : escalier, couloir, deux chambres, salle d'eau, WC.

Droit à la jouissance exclusive et privative du casier à skis portant le n° 3 situé au rez-de-chaussée.

Les trois cent quarante-trois/dix millièmes (343/10.000èmes) des parties communes spéciales au BATIMENT.

Et les trois cent quarante et un/dix millièmes (341/10.000èmes) des parties communes générales.

LOT N° 182 : Au deuxième étage du bâtiment, un appartement T3 portant le n° 2.7 sur le plan, comprenant : entrée, salle de séjour avec cuisine, deux chambres, une salle d'eau avec WC, autre salle d'eau, autre WC, couloir, balcon privatif.

Droit à la jouissance exclusive et privative du casier à skis portant le n° 13 situé au rez-de-chaussée.

Les trois cent trente et un/dix millièmes (331/10.000èmes) des parties communes spéciales au BATIMENT.

Et les trois cent vingt-neuf/dix millièmes (329/10.000èmes) des parties communes générales.

LOT N° 183 : Aux deuxième étage et troisième étage du bâtiment, un appartement T4 duplex portant le n° 2.8 sur le plan, comprenant, savoir :

-au deuxième étage : entrée-couloir, salle de séjour avec cuisine et salon, une chambre, salle d'eau avec WC, rangement sous l'escalier, escalier conduisant au niveau supérieur, balcon privatif.

-au troisième étage : escalier, couloir, deux chambres, salle d'eau, WC.

Droit à la jouissance exclusive et privative du casier à skis portant le n° 14 situé au rez-de-chaussée.

Les quatre cent vingt-quatre/dix millièmes (424/10.000èmes) des parties communes spéciales au BATIMENT.

Et les quatre cent vingt et un/dix millièmes (421/10.000èmes) des parties communes générales.

LOT N° 184 : Au deuxième étage du bâtiment, un appartement T3 portant le n° 2.9 sur le plan, comprenant : salle de séjour avec cuisine, deux chambres, salle d'eau, WC, couloir, balcon privatif.

Droit à la jouissance exclusive et privative du casier à skis portant le n° 20 situé au rez-de-chaussée.

Les deux cent quarante-trois/dix millièmes (243/10.000èmes) des parties communes spéciales au BATIMENT.

Et les deux cent quarante-deux/dix millièmes (242/10.000èmes) des parties communes générales.

LOT N° 185 : Aux troisième étage et quatrième étage du bâtiment, un appartement T4 duplex portant le n° 3.1 sur le plan, comprenant, savoir :

-au troisième étage : entrée-couloir, salle de séjour avec cuisine et salon, deux chambres, salle d'eau, WC, escalier conduisant au niveau supérieur, deux balcons privés.

-au quatrième étage : escalier, couloir, une chambre, salle d'eau, WC.

Droit à la jouissance exclusive et privative du casier à skis portant le n° 4 situé au rez-de-chaussée.

Les quatre cent quatre-vingt-dix-sept/dix millièmes (497/10.000èmes) des parties communes spéciales au BATIMENT.

Et les quatre cent quatre-vingt-quatorze/dix millièmes (494/10.000èmes) des parties communes générales.

LOT N° 186 : Aux troisième étage et quatrième étage du bâtiment, un appartement T4 duplex portant le n° 3.2 sur le plan, comprenant, savoir :

-au troisième étage : entrée, salle de séjour avec cuisine, une chambre avec salle d'eau, autre salle d'eau avec WC, escalier conduisant au niveau supérieur, balcon privatif.

-au quatrième étage : escalier, couloir, deux chambres, salle d'eau, WC.

Droit à la jouissance exclusive et privative du casier à skis portant le n° 5 situé au rez-de-chaussée.

Les quatre cent vingt-six/dix millièmes (426/10.000èmes) des parties communes spéciales au BATIMENT.

Et les quatre cent vingt-trois/dix millièmes (423/10.000èmes) des parties communes générales.

LOT N° 187 : Au troisième étage du bâtiment, un appartement T4 portant le n° 3.3 sur le plan, comprenant : entrée, salle de séjour avec cuisine, trois chambres, salle d'eau, WC, couloir, balcon privatif.

Droit à la jouissance exclusive et privative du casier à skis portant le n° 15 situé au rez-de-chaussée.

Les trois cent soixante-treize/dix millièmes (373/10.000èmes) des parties communes spéciales au BATIMENT.

Et les trois cent soixante et onze/dix millièmes (371/10.000èmes) des parties communes générales.

LOT N° 188 : Aux troisième étage et quatrième étage du bâtiment, un appartement T4 duplex portant le n° 3.4 sur le plan, comprenant, savoir :

-au troisième étage : entrée, salle de séjour avec cuisine, une chambre, salle d'eau avec WC, autre WC, rangement sous l'escalier, couloir, escalier conduisant au niveau supérieur, balcon privatif.

-au quatrième étage : escalier, couloir, deux chambres, salle d'eau.

Droit à la jouissance exclusive et privative du casier à skis portant le n° 16 situé au rez-de-chaussée.

Les quatre cent six/dix millièmes (406/10.000èmes) des parties communes spéciales au BATIMENT.

Et les quatre cent trois/dix millièmes (403/10.000èmes) des parties communes générales.

LOT N° 189 : Aux troisième étage et quatrième étage du bâtiment, un appartement T4 duplex portant le n° 3.5 sur le plan, comprenant, savoir :

-au troisième étage : entrée-couloir, salle de séjour avec cuisine et salon, deux chambres, salle d'eau, WC, escalier conduisant au niveau supérieur, balcon privatif.

-au quatrième étage : escalier, couloir, une chambre avec salle d'eau, WC.

Droit à la jouissance exclusive et privative du casier à skis portant le n° 17 situé au rez-de-chaussée.

Les quatre cent vingt-trois/dix millièmes (423/10.000èmes) des parties communes spéciales au BATIMENT.

Et les quatre cent vingt et un/dix millièmes (421/10.000èmes) des parties communes générales.

EXTERIEUR

LOT N° 190 : Un parking extérieur portant le N° 1 sur le plan.
Et les cinq /dix millièmes (5/10.000èmes) des parties communes générales.

LOT N° 191 : Un parking extérieur portant le N° 2 sur le plan.
Et les six/dix millièmes (6/10.000èmes) des parties communes générales.

LOT N° 192 : Un parking extérieur portant le N° 3 sur le plan.
Et les cinq/dix millièmes (5/10.000èmes) des parties communes générales.

LOT N° 193 : Un parking extérieur portant le N° 4 sur le plan.
Et les cinq/dix millièmes (5/10.000èmes) des parties communes générales.

LOT N° 194 : Un parking extérieur portant le N° 5 sur le plan.
Et les cinq/dix millièmes (5/10.000èmes) des parties communes générales.

LOT N° 195 : Un parking extérieur portant le N° 6 sur le plan.
Et les cinq/dix millièmes (5/10.000èmes) des parties communes générales.

LOT N° 196 : Un parking extérieur portant le N° 7 sur le plan.
Et les cinq/dix millièmes (5/10.000èmes) des parties communes générales.

LOT N° 197 : Un parking extérieur portant le N° 8 sur le plan.
Et les cinq/dix millièmes (5/10.000èmes) des parties communes générales.

LOT N° 198 : Un parking extérieur portant le N° 9 sur le plan.
Et les cinq/dix millièmes (5/10.000èmes) des parties communes générales.

LOT N° 199 : Un parking extérieur portant le N° 10 sur le plan.
Et les cinq/dix millièmes (5/10.000èmes) des parties communes générales.

LOT N° 200 : Un parking extérieur portant le N° 11 sur le plan.
Et les six/dix millièmes (6/10.000èmes) des parties communes générales.

LOT N° 201 : Un parking extérieur portant le N° 12 sur le plan.
Et les six/dix millièmes (6/10.000èmes) des parties communes générales.

TABLEAU RECAPITULATIF DES LOTS

L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION qui précède est résumé dans le TABLEAU RECAPITULATIF ci-dessous, conformément à l'article 71-5 du décret numéro 55-1350 du 14 octobre 1955.

N° du lot	Bâtiment	Etage	Nature du lot	- 1 - Quote-part dans les parties communes spéciales au bâtiment en 10.000es	- 2 - Quote-part dans les parties communes générales en 10.000es
101	Unique	S-sol	Parking n° 17	15	15
102	"	"	Parking n° 18	15	15
103	"	"	Parking n° 19	15	15
104	"	"	Parking n° 20	15	15
105	"	"	Parking n° 21	15	15
106	"	"	Parking n° 22	15	15
107	"	"	Parking n° 23	15	15
108	"	"	Parking n° 24	15	15
109	"	"	Parking n° 25	15	15
110	"	"	Parking n° 26	15	15
111	"	"	Parking n° 27	15	15
112	"	"	Parking n° 28	15	15
113	"	"	Parking n° 29	15	15
114	"	"	Parking n° 30	15	15
115	"	"	Parking n° 31	15	15
116	"	"	Parking n° 32	15	15
117	"	"	Parking n° 33	15	15
118	"	"	Parking n° 34	18	18
119	"	"	Parking n° 35	15	15
120	"	"	Parking n° 36	15	15
121	"	"	Parking n° 37	15	15
122	"	"	Parking n° 38	15	15
123	"	"	Parking n° 39	15	15
124	"	"	Parking n° 40	15	15
125	"	"	Parking n° 41	15	15
126	"	"	Parking n° 42	15	15
127	"	"	Parking n° 43	15	15
128	"	"	Parking n° 44	15	15
129	"	"	Parking n° 45	15	15
130	"	"	Parking n° 46	15	15
131	"	"	Parking n° 47	15	15
132	"	"	Parking n° 48	15	15
133	"	"	Parking n° 49	15	15
134	"	"	Parking n° 50	15	15
135	"	"	Parking n° 51	15	15
136	"	"	Parking n° 52	15	15

			A REPORTER	543	543
N° du lot	Bâtiment	Etage	Nature du lot	- 1 - Quote-part dans les parties communes spéciales au bâtiment en 10.000es	- 2 - Quote-part dans les parties communes générales en 10.000es
			REPORT	543	543
137	Unique	S/sol/ R.Ch	Pièce à usage de réserve en sous-sol et local à usage commercial, professionnel ou de bureau au rez-de-chaussée identifié "LOT 137" Droit à la jouissance exclusive et privative du local "bouteilles de gaz" situé sur l'arrière de l'immeuble, ainsi que du bac à graisse nécessaire à l'activité dudit local	643	639
138	Unique	R Ch	Local à usage commercial, professionnel ou de bureau n° 1	321	319
139	"	"	Local à usage commercial, professionnel ou de bureau n° 2	349	347
140	"	"	Local à usage commercial, professionnel ou de bureau n° 3	423	420
141	"	"	Cave n° 1	2	2
142	"	"	Cave n° 2	2	2
143	"	"	Cave n° 3	2	2
144	"	"	Cave n° 4	2	2
145	"	"	Cave n° 5	2	2
146	"	"	Cave n° 6	2	2
147	"	"	Cave n° 7	2	2
148	"	"	Cave n° 8	1	1
149	"	"	Cave n° 9	1	1
150	"	"	Cave n° 10	1	1
151	"	"	Cave n° 11	3	3
152	"	"	Cave n° 12	1	1
153	"	"	Cave n° 13	1	1
154	"	"	Cave n° 14	1	1
155	"	"	Cave n° 15	1	1
156	"	"	Cave n° 16	1	1
157	"	"	Cave n° 17	1	1
158	"	"	Cave n° 18	1	1
159	"	"	Cave n° 19	1	1
160	"	"	Cave n° 20	1	1
161	"	"	Cave n° 21	1	1
162	"	"	Cave n° 22	1	1
163	"	"	Cave n° 23	1	1
164	"	"	Parking couvert n° 14	15	15
165	"	"	Parking couvert n° 15	15	15
166	"	"	Parking couvert n° 16	15	15

			A REPORTER	2356	2345
N° du lot	Bâtiment	Etage	Nature du lot	- 1 - Quote-part dans les parties communes spéciales au bâtiment en 10.000es	- 2 - Quote-part dans les parties communes générales en 10.000es
			REPORT	2356	2345
167	Unique	R+1	Appartement T3 n° 1.1 Droit à la jouissance exclusive et privative du casier à skis n° 18 situé au rez-de-chaussée.	301	299
168	"	"	Appartement T3 n° 1.2 Droit à la jouissance exclusive et privative du casier à skis n° 6 situé au rez-de-chaussée.	287	285
169	"	"	Appartement T2 n° 1.3 Droit à la jouissance exclusive et privative du casier à skis n° 21 situé au rez-de-chaussée.	212	210
170	"	"	Appartement T3 n° 1.4 Droit à la jouissance exclusive et privative du casier à skis n° 1 situé au rez-de-chaussée.	329	327
171	"	"	Appartement T3 n° 1.5 Droit à la jouissance exclusive et privative du casier à skis n° 7 situé au rez-de-chaussée.	347	345
172	"	"	Appartement T2 n° 1.6 Droit à la jouissance exclusive et privative du casier à skis n° 22 situé au rez-de-chaussée.	224	223
173	"	"	Appartement T3 n° 1.7 Droit à la jouissance exclusive et privative du casier à skis n° 8 situé au rez-de-chaussée.	325	322
174	"	"	Appartement T4 n° 1.8 Droit à la jouissance exclusive et privative du casier à skis n° 9 situé au rez-de-chaussée.	311	309
175	"	"	Appartement T2 n° 1.9 Droit à la jouissance exclusive et privative du casier à skis n° 23 situé au rez-de-chaussée.	186	183
176	Unique	R+2	Appartement T3 n° 2.1 Droit à la jouissance exclusive et privative du casier à skis n° 19 situé au rez-de-chaussée.	290	288
177	"	"	Appartement T3 n° 2.2 Droit à la jouissance exclusive et privative du casier à skis n° 10 situé au rez-de-chaussée.	286	284

			A REPORTER	5454	5420
N° du lot	Bâtiment	Etage	Nature du lot	- 1 - Quote-part dans les parties communes spéciales au bâtiment en 10.000es	- 2 - Quote-part dans les parties communes générales en 10.000es
			REPORT	5454	5420
178	Unique	R+2/ R+3	Appartement T5 duplex n° 2.3 Droit à la jouissance exclusive et privative du casier à skis n° 2 situé au rez-de-chaussée.	420	417
179	"	R+2	Appartement T3 n° 2.4 Droit à la jouissance exclusive et privative du casier à skis n° 11 situé au rez-de-chaussée.	322	320
180	"	"	Appartement T3 n° 2.5 Droit à la jouissance exclusive et privative du casier à skis n° 12 situé au rez-de-chaussée.	338	335
181	"	R+2/ R+3	Appartement T4 duplex n° 2.6 Droit à la jouissance exclusive et privative du casier à skis n° 3 situé au rez-de-chaussée.	343	341
182	"	R+2	Appartement T3 n° 2.7 Droit à la jouissance exclusive et privative du casier à skis n° 13 situé au rez-de-chaussée.	331	329
183	"	R+2/ R+3	Appartement T4 duplex n° 2.8 Droit à la jouissance exclusive et privative du casier à skis n° 14 situé au rez-de-chaussée.	424	421
184	"	R+2	Appartement T3 n° 2.9 Droit à la jouissance exclusive et privative du casier à skis n° 20 situé au rez-de-chaussée.	243	242
185	Unique	R+3/ R+4	Appartement T4 duplex n° 3.1 Droit à la jouissance exclusive et privative du casier à skis n° 4 situé au rez-de-chaussée.	497	494
186	"	"	Appartement T4 duplex n° 3.2 Droit à la jouissance exclusive et privative du casier à skis n° 5 situé au rez-de-chaussée.	426	423
			A REPORTER	8798	8742

N° du lot	Bâtiment	Etage	Nature du lot	- 1 - Quote-part dans les parties communes spéciales au bâtiment en 10.000es	- 2 - Quote-part dans les parties communes générales en 10.000es
			REPORT	8798	8742
187	"	R+3	Appartement T4 n° 3.3 Droit à la jouissance exclusive et privative du casier à skis n° 15 situé au rez-de-chaussée.	373	371
188	"	R+3/ R+4	Appartement T4 duplex n° 3.4 Droit à la jouissance exclusive et privative du casier à skis n° 16 situé au rez-de-chaussée.	406	403
189	"	"	Appartement T4 duplex n° 3.5 Droit à la jouissance exclusive et privative du casier à skis n° 17 situé au rez-de-chaussée.	423	421
	TOTAL DES QUOTES-PARTS DANS LES PARTIES COMMUNES SPECIALES AU BATIMENT			10.000/ 10.000ès	
190	Extérieur	-	Parking extérieur n° 1	-	5
191	"	-	Parking extérieur n° 2	-	6
192	"	-	Parking extérieur n° 3	-	5
193	"	-	Parking extérieur n° 4	-	5
194	"	-	Parking extérieur n° 5	-	5
195	"	-	Parking extérieur n° 6	-	5
196	"	-	Parking extérieur n° 7	-	5
197	"	-	Parking extérieur n° 8	-	5
198	"	-	Parking extérieur n° 9	-	5
199	"	-	Parking extérieur n° 10	-	5
200	"	-	Parking extérieur n° 11	-	6
201	"	-	Parking extérieur n° 12	-	6
	TOTAL DES QUOTES-PARTS DANS LES PARTIES COMMUNES GENERALES				10.000/ 10.000ès

DETERMINATION DES QUOTES-PARTS

Conformément aux prescriptions du troisième alinéa de l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965, les quotes-parts attribuées aux lots désignés dans l'Etat Descriptif de division en ce qui concerne les parties communes générales et spéciales ont été déterminées en application de l'article 5 de la loi précitée en fonction des éléments matériels suivants :

A – SUPERFICIE DES LOTS : sous réserve des modifications pouvant intervenir en cours de chantier.

Concernant les stationnements, il a été retenu :

- Pour les parkings de dimension standard, une surface forfaitaire de 12,50 m².
- Pour le parking sous-sol portant le n° 34 du plan formant le LOT N° 118, une surface forfaitaire de 15,00m².
- Pour les parkings extérieurs portant les n° 2, 11 et 12 du plan formant respectivement les LOTS N° 191, 200 et 201, une surface forfaitaire de 15,00 m².

B – CONSISTANCE DES LOTS :

1°) Nature des lots :

Enumération	Appartement / Local commercial, professionnel ou de bureau	Cave	Pièce à usage de réserve	Balcon / Terrasse	Parking sous-sol / parking couvert	Parking extérieur
Coefficient	1,00	0,10	0,20	0,20	0,30	0,10

Il est ici précisé en ce qui concerne les casiers à skis qui sont affectés en jouissance exclusive et privative, qu'il n'a pas été tenu compte de leur surface dans le calcul des quotes-parts des lots auxquels ils sont affectés et ce en raison de leur surface très réduite.

2°) Distribution et forme des pièces : Non pris en considération, ces critères n'ayant pas été retenus dans le cas présent car sans incidence.

3°) Hauteur sous plafond : Il a été appliqué un coefficient de 0,20 aux surfaces dont la hauteur sous plafond est inférieure à 1,80 m.

C – SITUATION DES LOTS :

1°) Niveau :

Niveau	Coefficient
Sous-sol	1,00
Rez-de-chaussée	1,00
R+1	1,00
R+2	1,02
R+3	1,02 (niveau haut duplex du R+2) - 1,04 (autres lots)
R+4	1,04

2°) Ensoleillement, éclairement :

Exposition	Coefficient
Nord	0,96
Nord et Nord-Ouest ou Nord et Nord-Est	0,97
Nord-Ouest ou Nord-Est	0,98
Sud-Est ou Sud-Ouest	1,02

Précision faite :

- qu'il a été appliqué un coefficient de 0,90 aux pièces seulement éclairées par une fenêtre de toit.

- que dans le cas des appartements ayant une double exposition, il a été retenu le coefficient d'ensoleillement pour la salle de séjour.

TROISIEME PARTIE – REGLEMENT DE COPROPRIETE

TITRE I - PARTIES COMMUNES, PARTIES PRIVATIVES ET PARTIES MITOYENNES

CHAPITRE I - DEFINITION DES PARTIES COMMUNES

ARTICLE 4 : Les parties communes sont celles qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif d'un copropriétaire déterminé.

Les parties communes générales sont celles qui sont affectées à l'usage de l'ensemble des copropriétaires.

Les parties communes spéciales sont celles affectées à l'usage ou à l'utilité de plusieurs copropriétaires. Elles sont la propriété indivise de ces derniers.

Elles comprennent donc des "PARTIES COMMUNES GENERALES" dont la propriété indivise est répartie entre tous les lots de l'immeuble, et des "PARTIES COMMUNES SPECIALES", dont la propriété indivise est répartie entre certains lots seulement.

I - PARTIES COMMUNES GENERALES

ARTICLE 5 : Les parties communes générales sont celles qui sont affectées à l'usage de l'ensemble des copropriétaires.

Elles comprennent notamment, sans que la présente énumération soit limitative :

La totalité des sols y compris ceux sur lesquels sont construits le bâtiment ci-dessus.

Les clôtures, s'il en existe, de l'immeuble le délimitant avec les propriétés voisines, sauf mitoyenneté.

Les piétonniers situés à l'arrière de l'immeuble, la voirie pour véhicules, les espaces verts communs, avec leurs équipements et accessoires pouvant concerner cette partie d'immeuble, notamment l'éclairage s'il en existe, ainsi que la barrière (ou portail) pour véhicules sur rue et le ou les portillons et s'il en existe, ceux-ci assurant la sécurité de l'immeuble.

Le parking extérieur commun pour personne à mobilité réduite portant le N° 13 du plan.

Les talus, murs, murettes, et enrochement de soutènement, s'il en existe.

Les drains et/ou tranchées drainantes, s'il en existe.

La totalité des branchements, tuyaux, canalisations et réseaux divers, avec leurs accessoires, tels que vannes d'arrêt, regards, bouches, compteurs concernant l'électricité, les eaux pluviales, et l'eau pour l'arrosage s'il en existe, desservant

l'immeuble depuis les réseaux publics jusqu'aux branchements de chaque bâtiment et non compris lesdits branchements.

Les puisards d'infiltration des eaux pluviales et le débourbeur-déshuileur situés sur l'arrière de l'immeuble.

La ou les pompes de relevage concernant les eaux pluviales, s'il en existe, uniquement pour celles à l'usage de la totalité de l'immeuble.

Et en général, les ouvrages, installations et équipements de toutes natures affectés à l'usage ou à l'utilisation de tous les copropriétaires de l'immeuble.

ACCESSOIRES AUX PARTIES COMMUNES GENERALES

ARTICLE 5 Bis : Sont également accessoires aux parties communes générales les droits immobiliers ci-après :

- le droit de surélever un bâtiment affecté à l'usage commun ou comportant plusieurs locaux qui constituent des parties privatives différentes, ou d'en affouiller le sol ;
- le droit d'édifier des bâtiments nouveaux dans les espaces constituant des parties communes ;
- le droit d'affouiller les espaces constituant des parties communes ;
- le droit de mitoyenneté afférent aux parties communes ;
- le droit d'affichage sur les parties communes ;
- le droit de construire afférent aux parties communes.

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

II – PARTIES COMMUNES SPECIALES AU BATIMENT

ARTICLE 6-1 : Elles comprennent les parties qui ne sont pas affectées à l'usage privatif d'un copropriétaire déterminé dépendant du bâtiment, mais qui servent à l'usage exclusif de l'ensemble des copropriétaires des locaux situés dans le bâtiment.

Elles comprennent notamment :

Les fondations, les gros murs de façade et de refend, les murs pignons mitoyens ou non, y compris tous ouvrages de gros œuvre se trouvant dans le sous-sol.

Le gros œuvre des planchers y compris celui des terrasses et balcons et ce, bien que les terrasses et balcons soient des parties privatives, à l'exclusion du revêtement des sols, s'il en existe qui est une partie privative.

Les ornements des façades, balcons et terrasses (à l'exclusion des garde-corps, brise-vues, balustrades et barres d'appui, sauf si celui-ci fait partie du gros œuvre, et du revêtement du sol qui sont des parties privatives).

La couverture du bâtiment, et toutes les terrasses, accessibles ou non accessibles, lorsqu'il en existe avec leur étanchéité, mais non compris le revêtement de sol s'il en existe qui est une partie privative lorsque les terrasses dépendent des parties privatives d'un lot.

La ou les parties de combles perdus.

La coursive/terrasse (avec rampe pour personne à mobilité réduite sur une partie) entre l'immeuble et la rue, y compris son revêtement de sol, mais non compris les parties privatives à certains lots.

Le système d'éclairage de la façade, mais à l'exclusion des points lumineux qui peuvent être privatifs à certains lots.

La rampe d'accès conduisant au sous-sol, la circulation desservant le sous-sol, les sas, les deux escaliers conduisant au rez-de-chaussée, le local vélos, le local opérateur et les ventilations du sous-sol, avec les équipements et accessoires pouvant concerner ces parties d'immeuble, notamment portes communes et l'éclairage, le portail pour véhicules situé en haut de la rampe pour véhicules, les feux de circulation en haut et bas de rampe, le ou les miroirs, les équipements de sécurité et d'incendie lorsqu'il en existe. Ces derniers éléments bien que se trouvant en sous-sol dépendent des parties communes spéciales au bâtiment en raison du fait qu'ils participent à la sécurité d'ensemble de l'immeuble. Etant ici rappelé que la barrière véhicules située sur la rue dépend bien quant à elle des parties communes générales.

Le porche piétons, le sas d'entrée, le hall avec le sas conduisant vers l'arrière de l'immeuble, le placard rangement/ménage, le sas d'accès aux caves et au second local casier à skis, la circulation desservant les caves et le second local casier à skis, avec l'ensemble des équipements et accessoires pouvant concerner ces parties d'immeuble, notamment les portes communes et l'éclairage.

Les conduits de fumée (coffres et gaines), les têtes de cheminées ; les tuyaux d'aération des W.C. et ceux de ventilation des salles de bains, salle d'eau, à l'exclusion du conduit de fumées spécifique au LOT N° 137.

Les conduites, prises d'air, canalisations, colonnes montantes et descendantes des eaux pluviales, vannes et usées, de l'eau potable, d'électricité, de gaz s'il en existe, de télévision, de téléphone, de la fibre s'il en existe, desservant ce bâtiment depuis les branchements aux réseaux publics, s'il est branché directement sur ceux-ci, ou dans le cas contraire, depuis les branchements aux réseaux communs de l'immeuble et y compris lesdits branchements (sauf toutefois les parties de canalisations se trouvant à l'intérieur des logements ou des locaux en dépendant et affectés à l'usage exclusif de ceux-ci) avec leurs accessoires tels que vannes d'arrêt, regard, bouches, compteurs, les extracteurs. Etant précisé que dans le cas où un ou plusieurs lots seraient directement branchés pour ses réseaux sur les réseaux publics, lesdits réseaux seront des parties privatives au lot concerné. Le tout à l'exclusion en ce qui concerne le LOT N° 137 de son réseau bac à graisse et réseau gaz jusqu'au local "bouteilles gaz" qui est affecté en jouissance exclusive et privative à ce lot et dont il assumera seul les frais.

Les compteurs généraux ou défalquant d'eau et les compteurs généraux d'électricité spécifiques au bâtiment, s'il en existe.

La ou les pompes de relevage, s'il en existe, pouvant être à l'usage exclusif de du bâtiment.

Tous les accessoires de ces parties communes, tels que les installations d'éclairage, interphone, digicode, s'il en existe, portes, glaces, tapis, ornements divers, paillasons (mais non les tapis-brosses des portes palières qui sont parties privatives).

Et en général, les éléments, installations, appareils de toute nature et leurs accessoires affectés à l'usage ou à l'utilité des copropriétaires de ce bâtiment.

Cette énumération est purement énonciative et non limitative.

III – PARTIES COMMUNES SPECIALES AUX LOTS N° 167 à 189 (cage d'escalier du rez-de-chaussée jusqu'au dernier étage et circulations à chaque niveau à partir du premier étage)

ARTICLE 6-2 : Elles comprennent les parties qui ne sont pas affectées à l'usage privatif d'un copropriétaire déterminé dépendant du bâtiment, mais qui sert à l'usage exclusif des copropriétaires des lots N° 167 à 189.

Elles comprennent, notamment :

- la cage d'escalier du rez-de-chaussée jusqu'au dernier étage, les paliers et les circulations à chaque niveau à partir du premier étage.

- l'ensemble des équipements et accessoires pouvant concerner ces parties d'immeuble, notamment les portes communes et l'éclairage.

La présente énumération est purement énonciative et non limitative.

Etant précisé :

- que l'usage de ces parties d'immeubles est exclusivement réservé aux occupants des LOTS N° 167 à 189.

- qu'il n'est pas inclus dans ces parties communes spéciales le gros œuvre de ces parties d'immeuble lequel dépend des parties communes spéciales au bâtiment.

- que les quotes-parts revenant à ces lots dans lesdites parties communes spéciales seront établies sous l'article 37-2 ci-après.

IV – PARTIES COMMUNES SPECIALES AUX LOTS N° 168, 170, 171, 173, 174, 177 à 183, 185 et 186 (local casiers à skis 1)

ARTICLE 6-3 : Elles comprennent les parties qui ne sont pas affectées à l'usage privatif d'un copropriétaire déterminé dépendant du bâtiment, mais qui sert à l'usage exclusif des copropriétaires des lots N° 168, 170, 171, 173, 174, 177 à 183, 185 et 186.

Elles comprennent :

- le local casiers à skis "1" situé au rez-de-chaussée qui est accessible depuis le hall d'entrée de l'immeuble.

- l'ensemble des équipements et accessoires pouvant concerner cette partie d'immeuble, notamment la porte d'accès, l'éclairage, y compris tous les équipements et accessoires pouvant concerner le local casiers à skis notamment meubles communs et le système de soufflerie globale etc...

La présente énumération est purement énonciative et non limitative.

Etant précisé :

- que l'usage de ces parties d'immeuble est exclusivement réservé aux occupants des LOTS N° 168, 170, 171, 173, 174, 177 à 183, 185 et 186.

- qu'il n'est pas inclus dans ces parties communes spéciales le gros œuvre de ces parties d'immeuble lequel dépend des parties communes spéciales au bâtiment.

- qu'en ce qui concerne chaque casier à skis, ceux-ci étant affectés en jouissance exclusive et privative, toutes les parties qui pourraient être individuelles à chaque casier (meuble du casier, porte du casier, serrure et / ou cadenas, installation individuelle de chauffage etc...) seront privatives et donc à la charge exclusive du propriétaire concerné. Chaque copropriétaire concerné devra respecter en cas de travaux de réparation ou remplacement de son casier l'harmonie de l'ensemble et plus particulièrement en ce qui concerne les couleurs et les matériaux.

- que les quotes-parts revenant à ces lots dans lesdites parties communes spéciales seront établies sous l'article 37-3 ci-après.

V – PARTIES COMMUNES SPECIALES AUX LOTS N° 167, 169, 172, 175, 176, 184, 187 à 189 (local casiers à skis 2)

ARTICLE 6-4 : Elles comprennent les parties qui ne sont pas affectées à l'usage privatif d'un copropriétaire déterminé dépendant du bâtiment, mais qui sert à l'usage exclusif des copropriétaires des lots N° 167, 169, 172, 175, 176, 184, 187 à 189.

Elles comprennent :

- le local casiers à skis "2" situé au rez-de-chaussée qui est accessible depuis la circulation desservant également les caves.

- l'ensemble des équipements et accessoires pouvant concerner cette partie d'immeuble, notamment la porte d'accès, l'éclairage, y compris tous les équipements et accessoires pouvant concerner le local casiers à skis notamment meubles communs et le système de soufflerie globale etc...

La présente énumération est purement énonciative et non limitative.

Etant précisé :

- que l'usage de ces parties d'immeuble est exclusivement réservé aux occupants des LOTS N° 167, 169, 172, 175, 176, 184, 187 à 189.

- qu'il n'est pas inclus dans ces parties communes spéciales le gros œuvre de ces parties d'immeuble lequel dépend des parties communes spéciales au bâtiment.

- qu'en ce qui concerne chaque casier à skis, ceux-ci étant affectés en jouissance exclusive et privative, toutes les parties qui pourraient être individuelles à chaque casier (meuble du casier, porte du casier, serrure et / ou cadenas, installation individuelle de chauffage etc...) seront privatives et donc à la charge exclusive du propriétaire concerné. Chaque copropriétaire concerné devra respecter en cas de travaux de réparation ou remplacement de son casier l'harmonie de l'ensemble et plus particulièrement en ce qui concerne les couleurs et les matériaux.

- que les quotes-parts revenant à ces lots dans lesdites parties communes spéciales seront établies sous l'article 37-4 ci-après.

VI – PARTIES COMMUNES A JOUISSANCE PRIVATIVE

ARTICLE 6-5 : Les parties communes à jouissance privative sont les parties communes affectées à l'usage ou l'utilité exclusifs d'un lot. Elles sont l'accessoire du lot auquel elles sont rattachées et se transmettent avec lui.

Elles comprennent :

- chaque casier à skis dont l'attribution figure dans la désignation de chaque lot concerné bénéficiant de la jouissance privative objet du présent article. Il est précisé que tous les frais concernant les casiers à skis, toutes les parties qui pourraient être individuelles à chaque casier (meuble du casier, porte du casier, serrure et / ou cadenas, installation individuelle de chauffage etc...) seront à la charge exclusive du bénéficiaire de la jouissance du casier concerné. Etant précisé que chaque copropriétaire concerné devra respecter en cas de travaux de réparation ou remplacement de son casier l'harmonie de l'ensemble et plus particulièrement en ce qui concerne les couleurs et les matériaux.
- en ce qui concerne le LOT N° 137 le local "bouteilles de gaz" situé sur l'arrière de l'immeuble, ainsi que du bac à graisse nécessaire à l'activité dudit local. L'ensemble frais afférents au local et à ce bac à graisse, y compris aux réseaux correspondants seront à la charge exclusive du bénéficiaire de la jouissance.

CHAPITRE II - DEFINITION DES PARTIES PRIVATIVES

ARTICLE 7 : Les parties privatives sont celles qui sont réservées à l'usage exclusif de chaque copropriétaire, c'est à dire les locaux compris dans son lot, avec tous leurs accessoires.

Elles comprennent notamment :

- les plafonds (à l'exclusion des ouvrages de gros-œuvre, qui sont parties communes).
- les carrelages, dalles et tous autres revêtements des sols.
- les cloisons intérieures (mais non les gros murs ni les refends, classés dans les parties communes) ainsi que leurs portes.
- les portes palières, les fenêtres, portes-fenêtres, fenêtres de toit, persiennes et volets, porte de cave, vitrines, stores et rideaux roulants lorsqu'il en existe, ainsi que leurs accessoires, et d'une façon générale, les ouvertures et vues des locaux privatifs ;
- Les terrasses et les balcons ainsi que le revêtement de sol de ces derniers lorsqu'il en existe, avec les appuis de fenêtres, les garde-corps, les brise-vues, balustrades et barres d'appui, à l'exception du gros œuvre et de l'étanchéité qui sont des parties communes spéciales au bâtiment. Précision faite que les appuis de fenêtres, les garde-corps, brise-vues, balustrades et barres d'appui sont des parties communes spéciales au bâtiment si elles font partie intégrante du gros œuvre. Etant précisé que les frais relatifs au brise-vue, s'il ne dépend pas du gros œuvre, pouvant exister entre deux lots sont à répartir par moitié entre les deux lots concernés ;
- les enduits des murs intérieurs et cloisons séparatives.
- les canalisations intérieures, les raccordements particuliers, les appareillages, robinetteries et accessoires qui en dépendent.

- les installations sanitaires de salles de bains, salle d'eau et WC.
- Les boîtiers de l'interphone situé à l'intérieur des appartements et locaux, s'il en existe.
- Les installations individuelles d'alarme, s'il en existe.
- les installations individuelles de chauffage, d'eau chaude et de climatisation lorsqu'il en existe.
- les installations des cuisines ou des kitchenettes, évier.
- les placards et penderies.
- Les glaces, tentures, papiers et décors.
- le revêtement de sol des emplacements de parking y compris peinture au sol.
- les escaliers intérieurs en ce qui concerne les logements duplex ;
- l'ensemble des équipements et accessoires spécifiques au LOT N° 137 notamment le conduit d'évacuation des fumées sortant en toiture, y compris moteurs, si de tels équipements sont installés, ainsi que de son bac à graisse avec son réseau.
- pour les lots concernés, les installations individuelles de rechargement pour véhicules électrique, y compris le lien électrique entre la prise de recharge et le tableau du logement, y compris tous les équipements et accessoires de cette installation.
- tous les accessoires des parties privatives, serrureries, robinetteries etc... tout ce qui concourt à l'aménagement et à la décoration intérieure, peinture, boiseries, etc...
- et en résumé, tout ce qui est inclus à l'intérieur des locaux privés, la présente liste étant purement énonciative et non limitative.

Les parties privatives sont la propriété exclusive de chaque copropriétaire, lequel en assurera l'entretien et la réparation à ses frais exclusifs.

Etant précisé qu'en ce qui concerne les frais de toute nature pouvant concerner les réseaux, si certains lots sont branchés directement sur les réseaux publics, son propriétaire prendra à sa charge les frais relatifs à ses réseaux jusqu'au branchement aux réseaux publics et y compris lesdits branchements. Les frais relatifs aux réseaux généraux dépendent quant à eux des charges générales ou spéciales visées à l'article 36 ou 37-1 ci-après.

CHAPITRE III - DEFINITION DES PARTIES MITOYENNES

ARTICLE 7 Bis : Les séparations entre les locaux privés quand elles ne font pas partie du gros œuvre, sont mitoyennes entre les copropriétaires voisins.

TITRE II - CONDITIONS D'USAGE DE L'IMMEUBLE

GENERALITES

L'immeuble sera soumis pour l'usage des parties communes et des parties privatives aux règles de jouissance ci-après énoncées.

Chaque copropriétaire sera responsable à l'égard tant du syndicat que 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 quelconques des locaux lui appartenant seraient 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, quelle qu'en puisse être la durée.

La responsabilité du syndicat ou du syndic ne pourra être mise en cause 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, les services assurés dans l'immeuble ne pouvant y suppléer.

CHAPITRE I - DESTINATION DE L'IMMEUBLE

ARTICLE 8 : L'immeuble régi par les présentes est destiné à l'usage d'habitation à l'exception des LOTS N° 137 à 140 qui pourront être à usage commercial, professionnel, ou de bureau. Etant précisé que la pièce située en sous-sol du LOT N° 137 est uniquement à usage de stockage/réserve.

Les activités professionnelles sont autorisées dans les appartements sous réserve des autorisations administratives nécessaires. Les copropriétaires des lots souhaitant exercer une activité professionnelle devront faire leur affaire personnelle de l'obtention de l'ensemble des autorisations requises et se conformer aux règles en vigueur.

L'activité de location de type hôtelière est expressément autorisée dans les appartements sous réserve de l'obtention des autorisations administratives requises.

Il ne pourra pas être installé dans l'immeuble le siège ou la permanence d'un parti politique ou un lieu de culte.

Les sièges de sociétés ou les domiciliations pour le registre du commerce et des sociétés pourront être établis conformément aux dispositions de l'article 2 de la loi n° 84-1149 du 21 décembre 1984, dans les logements, sous réserve des autorisations administratives nécessaires à demander directement par le copropriétaire ou occupant intéressé.

CHAPITRE II - USAGE DES PARTIES PRIVATIVES

Principe

ARTICLE 9 : Chaque copropriétaire dispose des parties privatives comprises dans son lot ; il use et jouit librement des parties privatives et des parties communes sous la condition de ne porter atteinte ni aux droits des autres copropriétaires ni à la destination de l'immeuble.

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

Un copropriétaire ne peut faire obstacle à l'exécution, même sur ses parties privatives, de travaux d'intérêt collectif régulièrement décidés par l'assemblée générale des copropriétaires, dès lors que l'affectation, la consistance ou la jouissance des parties privatives n'en sont pas altérées de manière durable. La réalisation de tels travaux sur une partie privative, lorsqu'il existe une autre solution n'affectant pas cette partie, ne peut être imposée au copropriétaire concerné que si les circonstances le justifient.

Pour la réalisation de travaux d'intérêt collectif sur des parties privatives, le syndicat exerce les pouvoirs du maître d'ouvrage jusqu'à la réception des travaux.

Les copropriétaires qui subissent un préjudice par suite de l'exécution des travaux, en raison soit d'une diminution définitive de la valeur de leur lot, soit d'un trouble de jouissance grave, même s'il est temporaire, soit de dégradations, ont droit à une indemnité. En cas de privation totale temporaire de jouissance du lot, l'assemblée générale accorde au copropriétaire qui en fait la demande une indemnité provisionnelle à valoir sur le montant de l'indemnité définitive.

L'indemnité provisionnelle ou définitive due à la suite de la réalisation de travaux d'intérêt collectif est à la charge du syndicat des copropriétaires. Elle est répartie en proportion de la participation de chacun des copropriétaires au coût des travaux.

Occupation

ARTICLE 10 : Les locaux devront être occupés par des personnes de bonne vie et mœurs.

Les activités exercées dans les LOTS N° 137 à 140 ne devront pas être bruyantes, malodorantes et elles ne devront pas porter atteinte à la tranquillité de l'immeuble. Sont interdits les sex-shop, boîtes de nuit, bar et poissonnerie.

Les activités de restauration de toute nature (rapide ou traditionnelle, sur place ou à emporter ou en livraison, avec ou sans cuisson) sont expressément autorisées dans le LOT N° 137. Etant précisé que l'activité de restauration est interdite dans les LOTS N° 138 à 140 ces derniers ne disposant pas de gaine d'extraction.

Les occupants des lots et en particulier des LOTS 137 à 140 devront mettre tout en œuvre pour éviter les nuisances sonores notamment par la diffusion de musique.

Dans l'hypothèse où une activité professionnelle serait exercée dans les locaux, elle ne devra pas être dangereuse et de nature à gêner par le bruit et les odeurs les occupants de l'immeuble. Les cours de chant et de musique sont interdits dans les appartements. Dans le cas où l'activité professionnelle nécessiterait la réception de public dans les appartements, la répartition des charges concernées pourra être modifiée conformément à l'article 47 ci-après.

Aucun dépôt de matières inflammables, périssables, dangereuses, ou susceptibles de dégager de mauvaises odeurs, ne pourra être fait dans les locaux à l'exception de celles destinées à un usage domestique, professionnel ou commercial.

Tout dépôt de matières insalubres est strictement interdit.

Aucune vente publique de meubles ou autres objets ne pourra avoir lieu dans l'immeuble, même après décès ou par autorité de justice.

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 directives qui leur seraient données à cet égard par le Syndic. Ils devront se prémunir contre les risques d'incendie par l'achat, à leurs frais, de tout matériel propre à cet effet (extincteur, etc....).

Parkings - Caves

ARTICLE 11 : Les parkings ne pourront servir qu'au stationnement des voitures ou des véhicules à deux roues en état de marche. Il est interdit de stocker des épaves sur les parkings.

Le stockage de matières volatiles ou inflammables est interdit sur les parkings ou dans les caves.

Il est interdit expressément de procéder à des travaux de mécanique ou à des opérations de vidange ou de lavage sur les parkings ou dans les parties communes.

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

L'installation d'équipements destinés à empêcher l'utilisation des parkings par des tiers est autorisée à condition d'en informer le syndic, lequel indiquera le modèle de façon à conserver une certaine esthétique.

Les activités de quelque nature que ce soit sont interdites dans les caves, à l'exception de celle du LOT N° 137 (pour sa pièce réserve sous-sol) dont le propriétaire ou le locataire pourra l'utiliser à usage de stockage/réserve de marchandises.

Les objets entreposés dans les caves le sont aux risques et périls de leurs propriétaires, la copropriété ne pouvant être tenue responsable des dégradations dues à l'humidité, des vols ou à des actions de vandalisme, même en cas de panne des dispositifs assurant la fermeture de la résidence.

Il est ici précisé :

- que les caves ne présentent aucune étanchéité à l'eau ou à l'air.
- que les parkings portant les N° 26, 27, 40 et 48 du plan formant respectivement les LOTS N° 110, 111, 124, 132 ne pourront en aucun cas être transformés en garage/box fermé et ce pour des raisons techniques (ventilation du parking et du local chaufferie).

Transformation des parkings en garages

ARTICLE 11 bis : Les copropriétaires des lots de parkings, dont la surface le permettra, à l'exclusion des parkings listés en fin du présent article, auront le droit sans l'accord de l'assemblée générale des copropriétaires de clore leurs emplacements de stationnement pour les transformer en garages, sous réserve que cela ne gêne pas l'accès aux parkings voisins et de contrainte techniques, et de respecter les réglementations en vigueur en termes de sécurité, mais uniquement après la délivrance de la conformité tacite ou expresse au permis de construire et également sous réserve de l'obtention des autorisations administratives nécessaires.

Les portes de garage devront être un type "non débordante" afin de ne pas entraver la circulation des véhicules et pour des raisons de sécurité.

Les cloisons séparant deux lots devront être construites sur le lot concerné et non en mitoyenneté avec le lot voisin, sauf accord écrit du copropriétaire dudit lot. Ces cloisons pourront être construites soit au moyen de parpaings de faible largeur, soit avec des panneaux rigides ou du grillage rigide. Dans le cas d'utilisation de parpaings, ils devront être crépis de chaque côté et peint de la couleur des murs du parking. Les portes des garages devront être toutes identiques de façon à conserver une certaine esthétique, le tout sous réserve de l'obtention des autorisations administratives si nécessaire.

Dans le cas où il existerait des prises d'air ou d'extraction d'air dans un des parkings pouvant être transformé en garage, la porte de celui-ci devra être du type grille ou, en tout état de cause, elle devra permettre une libre circulation de l'air à l'intérieur du garage, sous réserve que la porte grillagée suffise à la transmission de l'air. La modification de la grille ou de la porte avec la partie permettant la circulation de l'air nécessitera l'accord de l'assemblée générale des copropriétaires.

En outre les dispositions de l'article 20 ci-après "LIBRE ACCES" seront applicables auxdits garages.

Aucune modification ne pourra intervenir sans avoir au remis au syndic le descriptif des travaux et le planning pour les réaliser.

Toutes les dégradations qui pourraient être commises aux parties communes notamment du sous-sol ainsi qu'aux parties privatives dans ledit sous-sol à l'occasion desdits travaux, devront être réparées au frais du copropriétaire ayant transformé le parking en garage.

Les activités de quelque nature que ce soit sont interdites dans les garages.

Il est ici précisé que les parkings portant les N° 26, 27, 40 et 48 du plan formant respectivement les LOTS N° 110, 111, 124, 132 ne pourront en aucun cas être transformés en garage/box fermé et ce pour des raisons techniques (ventilation du parking et du local chaufferie).

Locations

ARTICLE 12 : Les copropriétaires pourront louer leurs appartements et locaux comme bon leur semblera, à la condition que les locataires soient de bonne vie

et mœurs et qu'ils respectent les prescriptions du présent règlement ainsi que la destination de l'immeuble telle que définie aux articles 8 et 10 ci-dessus.

La location meublée saisonnière dite de courte durée, et la location en meublé touristique, y compris de type hôtelier, sont expressément autorisées, sous réserve de l'obtention des autorisations et déclarations administratives qui seraient requises.

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

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

La location meublée d'un appartement est autorisée.

Le nombre de personnes occupant les appartements doit être adapté à leur superficie et à la typologie du logement.

Harmonie de l'immeuble

ARTICLE 13 : Les portes d'entrée des locaux, les portes des caves, les fenêtres et fermetures extérieures, les garde-corps, balustrades, rampes et barres d'appui, même la peinture, et d'une façon générale, tout ce qui contribue à l'harmonie de l'ensemble, ne pourront être modifiés, même s'ils constituent une partie privative, sans le consentement de l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

La pose de stores et fermetures extérieures des fenêtres et portes fenêtres est autorisée, sous réserve que les couleurs, le mode de fermeture et les matériaux utilisés soient agréés par l'architecte de la copropriété. Le tout sous réserve de l'obtention des autorisations administratives qui pourraient être nécessaires.

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.

La pose de canisse, brande ou de pare-vue ou pare-vent de toute nature est interdite.

Dans le cas d'installation d'une banque dans un ou plusieurs des lots du rez-de-chaussée, son propriétaire ou locataire est autorisé à installer tous Guichets Automatiques de Banque (GAB) et Distributeurs Automatiques de Banque (DAB) accessible depuis l'extérieur, sous réserve de l'accord de l'assemblée générale dans le cas où les travaux d'installation affecteraient les parties communes.

En ce qui concerne l'éclairage extérieur des façades, en raison du caractère décoratif et esthétique du centre-ville, l'éclairage extérieur des façades ne pourra pas être supprimé. Cet éclairage devra être obligatoirement maintenu en parfait état de fonctionnement.

Utilisation des fenêtres – balcons - terrasses

ARTICLE 14 : Il ne pourra être étendu de linge aux fenêtres ou balcons, qui serait visible depuis l'extérieur. Aucun objet ne pourra être déposé sur le bord des fenêtres ou balcon sans être fixé pour en éviter la chute ; les vases à fleurs devront reposer sur des dessous éanches de nature à conserver l'excédent d'eau, pour ne pas détériorer les murs ni incommoder les voisins ou passants.

Le mobilier d'agrément (tables et chaises) installé sur les terrasses et balcons ne devra pas dépasser la hauteur des garde-corps, en conséquence l'installation d'armoire haute est interdite. En outre, les terrasses et balcons ne peuvent pas être utilisés en débarras ni encombrés par des meubles et objets divers (par exemple deux-roues motorisés ou non, vélos, planches à voiles, skis, appareils ménagers, etc... la présente liste étant purement énonciative et non limitative).

Il est interdit de procéder au nettoyage des balcons et terrasses à grandes eaux ou avec un nettoyeur haute pression et ce afin d'éviter des infiltrations, les salissures

de façades par projection et la gêne que le ruissellement de l'eau pourrait engendrer pour les lots situés en dessous.

Il ne devra jamais être jeté dans les parties communes de l'immeuble ni eau, ni débris ou immondices quelconques.

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

La pose de canisse, brande ou de pare-vue ou pare-vent de toute nature est interdite.

Bruits

ARTICLE 15 : Les copropriétaires et occupants, quels qu'ils soient, devront veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit à aucun moment troublée par leur fait, celui des membres de leur famille, de leurs invités ou des personnes à leur service.

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

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

L'usage des appareils de radio, de télévision, appareil vidéo et autres, est autorisé sous réserve de l'observation des règlements administratifs et à la condition que le bruit en résultant ne soit pas perceptible par les voisins.

Il est interdit d'utiliser les avertisseurs dans l'immeuble.

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

Le revêtement des sols ne pourra être modifié qu'après autorisation du syndic ayant pris l'avis de l'architecte de la copropriété et du bureau de contrôle et sous la condition expresse que le procédé utilisé et les nouveaux matériaux employés présentent des caractéristiques d'isolation phonique au moins égales à celles des procédés et matériaux d'origine.

Les appareils électriques devront être antiparasités.

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

Animaux

ARTICLE 16 : Les animaux, même domestiques, de nature bruyante ou nuisible, sont interdits. Les chiens et chats sont autorisés, étant entendu que la propreté des parties communes devra être rigoureusement respectée et que tous dégâts et toutes dégradations causées par eux, devront rester à la charge de leurs propriétaires. En aucun cas, les chiens et les chats ne devront errer dans les parties communes.

En ce qui concerne les chiens, ils devront obligatoirement être tenus en laisse lors de leur promenade dans les parties communes de l'immeuble

Les chiens classés en 1ère catégorie conformément aux textes en vigueur en la matière ne sont pas admis dans la copropriété. En ce qui concerne les chiens de 2ème catégorie conformément aux textes en vigueur leurs propriétaires devront se conformer aux obligations prévues par la législation actuelle.

Antenne

ARTICLE 17 : L'immeuble comporte une ou plusieurs antennes de télévision collectives desservant tous les appartements et locaux.

L'installation d'antenne individuelle est soumise à la réglementation en vigueur et sous réserve de l'obtention des autorisations administratives qui seraient requises.

Il est formellement interdit d'installer à l'extérieur comme à l'intérieur des fenêtres, balcons, terrasses, des antennes extérieures, paraboliques, radioamateurs, cibies ...

La pose d'une parabole ou d'une antenne individuelle est seulement autorisée sur la toiture du bâtiment dans lequel se situe le lot concerné, sous réserve d'être installée par une société agréée, et sous réserve de l'obtention des autorisations administratives qui seraient requises.

Enseignes - Plaques

ARTICLE 18 : Toute installation d'enseigne, réclame, panneau ou affiche quelconque sur les façades du bâtiment est strictement interdite à l'exception des LOTS N° 137 à 140 qui pourront installer à leur frais une enseigne, lumineuse ou non, au regard de leur lot, sous réserve de l'obtention des autorisations administratives qui seraient requises.

En outre, les personnes exerçant une activité professionnelle dans les appartements pourront apposer à l'entrée de l'immeuble, côté rue Vincent Mir, une plaque faisant connaître au public leur nom, profession et la situation de l'appartement où ils exercent leur activité. Il en sera de même sur leur porte palière. Le modèle de ces plaques est fixé par le syndic qui détermine les emplacements où elles peuvent être apposées.

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

Réparations et entretien (accès des ouvriers)

ARTICLE 19 : Les copropriétaires devront souffrir, sans indemnité, l'exécution des réparations ou des travaux d'entretien qui seraient nécessaires aux parties communes, quelle qu'en soit la durée et, si besoin est, livrer accès à leurs locaux au syndic, aux architectes, entrepreneurs, techniciens et ouvriers chargés de surveiller, conduire, ou faire ces travaux ou réparations, et supporter sans indemnité l'établissement d'échafaudages en conséquence, notamment pour le nettoyage des façades, le ramonage des conduits de fumée, l'entretien des gouttières et tuyaux de descente, des extracteurs de ventilation mécanique etc...

Libre accès

ARTICLE 20 : En tout temps, l'accès des locaux pour vérification d'état, pour reconnaître notamment le bon fonctionnement des canalisations, robinetteries, ou découvrir l'origine de fuites ou infiltrations, sera librement consenti au syndic de la copropriété et à ses mandataires.

Il en sera de même toutes les fois qu'il sera exécuté des travaux dans un appartement ou local, pour vérifier que lesdits travaux ne sont pas de nature à nuire à la sécurité de l'immeuble ou aux droits des autres copropriétaires.

Les copropriétaires devront souffrir le passage dans leurs parties privatives des câbles, canalisations et conduits qui desserviraient les éléments d'équipement commun ou d'autres locaux privés, ainsi que l'implantation des robinets de purge, regard etc... y afférents.

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

En cas d'absence prolongée, tout occupant devra laisser les clefs de son local au syndic ou à une personne résidant effectivement dans la commune ou dans une Commune limitrophe.

L'adresse de cette personne devra être portée à la connaissance du syndic. Le détenteur des clés sera autorisé à pénétrer dans le local durant cette absence en cas d'urgence.

Les propriétaires ou locataires devront laisser, si nécessaire, le libre accès à leurs lots pour permettre un accès aux combles, s'il en existe, ou aux terrasses (y compris inaccessibles s'il en existe), balcons, ainsi qu'aux toitures afin de procéder à tout entretien ou réparation qui s'avérerait nécessaire. Cet accès est concédé au syndic et à toute entreprise ou personne mandatée par ce dernier. Les propriétaires ou les locataires devront être informés au moins huit jours à l'avance par le syndic, sauf nécessité impérieuse.

Entretien des canalisations d'eau et robinetteries

ARTICLE 21 : Afin d'éviter les fuites d'eau, les vibrations dans les canalisations et tous autres inconvénients, les robinets, appareils à effet d'eau et leurs raccordements, devront être maintenus en bon état de fonctionnement, et les réparations exécutées sans retard.

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

Les conduits de quelque nature qu'ils soient ne pourront être utilisés que pour l'usage auquel ils ont été destinés.

Il ne pourra être jeté dans les canalisations, notamment dans celles conduisant aux égouts, de 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.

Electricité - Branchements privatifs sur le réseau d'électricité des parties communes

ARTICLE 22 : L'immeuble est équipé de compteurs d'électricité individuels.

Il est absolument interdit aux copropriétaires de se brancher sur l'électricité des parties communes.

Eau froide

ARTICLE 22 bis : L'immeuble sera équipé de compteurs individuels ou défalqueurs d'eau froide.

Chauffage et climatisation collectif des logements

ARTICLE 23 : Les logements de l'immeuble sont équipés d'une installation de chauffage et climatisation collectif dont le local et installations sont situés en sous-sol.

Conformément à l'article L174-2 du Code de la Construction et de l'Habitation, chaque logement sera équipé d'un compteur d'énergie.

Ne peuvent être utilisés que les appareils de chauffage existant dans les locaux.

L'utilisation de poêles à combustion lente ou à gaz est rigoureusement interdite.

L'introduction de bouteilles de gaz est rigoureusement interdite, y compris pour la cuisine. La présente disposition ne s'applique pas au LOT N° 137 qui pourra disposer de bouteilles de gaz dans le cadre de son activité, où elles pourront être installées dans le local technique prévu à cet effet.

Il est ici précisé :

- qu'il est exclu de ces charges les installations individuelles de chauffage situées dans les logements (unité murale) qui sont reliées à l'installation collective. Ces installations individuelles étant des parties privatives.

- que les locaux commerciaux, livrés bruts à la livraison de l'immeuble ne sont pas reliés à cette installation et ne participeront donc pas aux frais y afférents.

Chauffage et climatisation pour les locaux commerciaux

ARTICLE 23 bis : Les copropriétaires de locaux commerciaux ne pourront installer qu'un chauffage / climatisation qu'à la condition que l'appareil ou l'unité centrale soit des unités DRV, dont l'installation sera à la charge du propriétaire concerné et devra être conforme à l'étude thermique de l'opération. Pour cela, des chemins de câbles et un emplacement dans le local chaufferie en sous-sol sont réservés pour installer les unités extérieures dans ce local. L'installation à tout autre emplacement est interdite sauf à requérir l'accord de l'assemblée générale et sous réserve de l'obtention des autorisations administratives qui seraient requises.

L'installation de la climatisation et son entretien devra être réalisée par un professionnel en la matière et conforme aux normes en la matière, plus particulièrement en ce qui concerne le bruit et les vibrations.

Entretien des conduits d'évacuation - VMC (ventilation mécanique contrôlée)

ARTICLE 24 : Les conduits de ventilation mécanique contrôlée, les conduits de fumée et les appareils qu'ils desservent devront être entretenus et ramonés suivant les règlements d'usage.

Les entrées d'air ne devront pas être obstruées et les utilisateurs devront alerter le syndic en cas de dysfonctionnement des bouches d'aspiration.

La VMC ne doit pas être obstruée et il est interdit de brancher des hottes aspirantes de cuisine sur la VMC.

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

Modifications

ARTICLE 25 : Chaque copropriétaire pourra modifier, comme bon lui semblera et à ses frais la disposition intérieure de son lot, 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. Il pourra modifier l'affectation de son lot dans le respect des dispositions de l'article 8 ci-dessus, sans avoir à requérir l'accord de l'assemblée générale mais sous réserve de l'obtention des autorisations administratives qui seraient requises.

En tout état de cause, tous les travaux qui affecteraient les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble devront être préalablement soumis à l'autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires statuant par voie de décision ordinaire prise dans les conditions de majorité prévues par la loi et également sous réserve de l'obtention de l'ensemble des autorisations administratives qui seraient requises.

Dans ce cas, le syndic pourra exiger que les travaux soient effectués sous la surveillance et le contrôle de l'architecte de l'immeuble, dont les honoraires seront à la charge du copropriétaire.

Il devra prendre toutes les précautions nécessaires pour ne pas nuire à la solidité et la sécurité du bâtiment concerné et il sera responsable de tous affaissements, dégradations ou autres conséquences qui se produiraient du fait de ces travaux.

Par ailleurs les caractéristiques thermiques et la performance énergétique de l'immeuble ne pourront en aucun cas être révisées à la baisse.

Pendant la période de construction de l'ensemble immobilier, et jusqu'à l'obtention de l'attestation de non contestation de la conformité, toutes

modifications sont interdites, sauf à obtenir une modification de l'autorisation d'urbanisme.

Surcharge des Planchers

ARTICLE 26 : Il ne pourra être placé ni entreposé aucun objet dont le poids excéderait la limite de charge des planchers, afin de ne pas compromettre leur solidité ou celle des murs et de ne pas détériorer ou lézarder les plafonds.

Responsabilité

ARTICLE 27 : Chaque copropriétaire restera responsable à l'égard tant du syndicat que des autres copropriétaires des conséquences dommageables entraînées par sa faute ou sa négligence, ou celle des personnes dont il doit répondre ou par le fait d'un bien dont il est également responsable.

Boites aux lettres

ARTICLE 27 Bis : Il sera installé un nombre de boites aux lettres au moins égal à celui des appartements et locaux d'un modèle conforme aux normes administratives. Aucune autre boite aux lettres supplémentaire ne pourra être installée dans les parties communes sans l'autorisation du syndic.

En outre, les modèles d'étiquettes sur les boîtes aux lettres et interphones seront imposés par le syndic.

ARTICLE 27 Ter : Les copropriétaires, dont les lots comprennent à titre privatif des terrasses ou balcons seront personnellement responsables de tous dommages, tels que fissures, fuites, etc.... provenant des installations quelconques qu'ils auraient effectués. Ils supporteront en conséquence, tous les frais de remise en état qui s'avèreraient nécessaires.

En cas de carence, les travaux pourront être commandés par le syndic à leurs frais.

Seuls les gros travaux résultant d'une vétusté normale seront à la charge de la collectivité.

CHAPITRE III - USAGE DES PARTIES COMMUNES

ARTICLE 28 : Chaque copropriétaire pourra user librement des parties communes pour la jouissance de ses locaux privatifs, suivant leur destination propre telle qu'elle résulte du présent règlement, à condition de ne pas porter atteinte aux droits des autres copropriétaires et sous réserve des limitations énoncées ci-après.

Pour l'exercice de ce droit, il sera responsable dans les termes de l'article 27 ci-dessus.

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

Conformément aux textes en vigueur, il est interdit de fumer de manière générale dans toutes les parties communes fermées et notamment dans le sas d'entrée, le hall, le sas conduisant vers l'arrière de l'immeuble, le sas d'accès aux caves et au second local casier à skis, la circulation desservant les caves et le second local casier à skis, les escaliers, les paliers et les circulations à chaque niveau, le sous-sol, les locaux vélos, et l'ascenseur.

Des affiches ou autocollants devront le mentionner.

Les jeux d'enfants sont interdits en dehors des zones réservées à cet effet, s'il en existe, ces jeux restent sous l'entière responsabilité des parents et ne doivent pas troubler la tranquillité de l'immeuble.

Il est interdit aux copropriétaires de marcher dans les parties communes avec leurs chaussures de ski ou de surf aux endroits suivants : dans porche, sas et hall, ni au sous-sol, dans l'escalier conduisant aux étages, dans toutes les circulations des étages et dans l'ascenseur. Il leur est également interdit de porter dans ces espaces leurs matériels (skis, surfs, luges etc...) et ce afin de ne pas dégrader les parties communes. Le passage sera autorisé uniquement en arrivant par la rue des chardons puis le parking extérieur et enfin par le sas d'accès aux locaux skis et inversement, afin que les copropriétaires ou leurs locataires puissent rejoindre leur casier à skis ou caves pour déposer leurs équipements ou quitter l'immeuble avec ces derniers.

En ce qui concerne l'éclairage extérieur des façades, en raison du caractère décoratif et esthétique du centre-ville, l'éclairage extérieur des façades ne pourra pas être supprimé. Cet éclairage devra être obligatoirement maintenu en parfait état de fonctionnement.

Conformément au dernier aliéna de l'article 8 de la loi N° 65-557 du 10 juillet 1965, modifiée par l'ordonnance 2014-1090 du 26 septembre 2014, il sera prévu les modalités selon lesquelles la place de parking commune pour personnes à mobilité réduite située à l'extérieur portant le n° 13 sur le plan sera louée de manière prioritaire aux personnes handicapées habitant la copropriété et ce dans les conditions définies par le décret N° 2017-688 du 28 avril 2017 dont les articles 1 à 5 sont ci-après textuellement rapportés :

"Article 1er

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. 162-1 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 justificatifs 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."

ARTICLE 29 : Nul ne pourra même temporairement, encombrer les parties communes ni y déposer quoi que ce soit, ni les utiliser pour son usage personnel, en dehors de leur destination normale sauf cas de nécessité. La coursive/terrasse (avec rampe pour personne à mobilité réduite sur une partie) entre l'immeuble et la rue, le porche piétons, le sas d'entrée, le hall, le sas conduisant vers l'arrière de l'immeuble, le sas d'accès aux caves et au second local casier à skis, la circulation desservant les caves et le second local casier à skis, l'ascenseur, les escaliers, les paliers et les circulations à chaque niveau, le sous-sol, la rampe véhicules, l'ensemble des espaces verts, les piétonniers, la voirie de circulation et d'une manière générale toutes les parties communes devront être laissées libres en tout temps.

Les vélos, poussettes, deux-roues motorisés ou non, ne devront en aucun cas être stationnés dans les parties communes, y compris de façon temporaire, sauf pour les vélos qui pourront être rangés dans le local prévu à cet effet.

Le stockage de matières volatiles ou inflammables est interdit dans le local vélos.

Les objets entreposés dans le local vélos le sont aux risques et périls des propriétaires, la copropriété ne pouvant être tenue responsable des dégradations dues à l'humidité, des vols ou à des actions de vandalisme, même en cas de panne des dispositifs assurant la fermeture de la résidence. Il est ici précisé que les locaux deux roues ne présentent aucune étanchéité à l'eau ou à l'air.

Le stationnement de tout véhicule à deux ou quatre roues est strictement interdit en dehors des parkings ou locaux prévus à cet effet.

En cas d'encombrement d'une partie commune en contravention avec les présentes stipulations, le syndic est fondé à faire enlever l'objet de la contravention, quarante-huit heures après mise en demeure par lettre recommandée avec demande d'avis de réception restée sans effet, aux frais du contrevenant et à ses risques et périls.

En cas de nécessité, la procédure ci-dessus sera simplement réduite à la signification faite par le syndic au contrevenant par lettre recommandée, qu'il a été procédé au déplacement de l'objet.

Aucun copropriétaire ne pourra procéder à un travail domestique ou autre dans les parties communes de l'immeuble.

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.

ARTICLE 30 : Il ne devra être introduit dans l'immeuble aucune matière dangereuse, ou malodorante à l'exception de celles destinées à un usage domestique, professionnel ou commercial.

Toute introduction de matières insalubres est strictement interdite.

Les circulations ainsi que leurs aménagements et accessoires devront être conservés par les occupants dans un état de rigoureuse propreté.

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

Déménagements et Emménagements

ARTICLE 30 Bis : Chaque copropriétaire ou locataire devra veiller à ne pas causer des dégâts aux parties communes lors des déménagements et emménagements.

L'usage de l'ascenseur pour les déménagements ou la livraison de meubles est interdit.

Il est précisé qu'il est interdit de bloquer les portes communes notamment celles pourvues d'un système de verrouillage par ventouse mécanique.

ARTICLE 31 : Chaque copropriétaire devra stocker les ordures ménagères dans des sacs et les déposer ensuite dans le système de collecte enterré non compris dans l'emprise de la présente copropriété.

Il devra être respecté toutes consignes de tri pouvant exister dans la commune.

Aucun déchet, ou encombrant ne pourra être stocké dans les parties communes, y compris de manière temporaire.

ARTICLE 32 : Les copropriétaires pourront, après en avoir avisé le syndic, procéder à tous branchements, raccordements sur les descentes d'eaux usées et sur les canalisations et réseaux d'eau, d'électricité, de téléphone, et, d'une façon générale, sur toutes les canalisations et tous les réseaux constituant des parties communes, le tout, dans la limite de leur capacité et en étant conformes aux règlements et normes en vigueur relatives notamment à l'acoustique, l'isolation et l'étanchéité et également sous réserve de ne pas causer un trouble anormal aux autres copropriétaires et sous réserve, en ce qui concerne les branchements électriques des dispositions de l'article 22 ci-dessus.

ARTICLE 33 : L'ensemble des services collectifs et éléments d'équipement communs 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.

ARTICLE 34 : Les copropriétaires devront respecter toutes les servitudes et autres sujétions qui grèvent ou pourront grever la propriété.

Les copropriétaires et occupants de l'immeuble devront observer et exécuter les règlements d'hygiène, de ville, de police, de voiries et en outre d'une façon générale, tous les usages d'une maison bien tenue.

Chaque copropriétaire sera personnellement responsable des dégradations causées aux parties communes, et, d'une manière générale, de toutes les conséquences

dommageables susceptibles de résulter d'un usage abusif ou d'une utilisation non conforme à la destination des parties communes, que ce soit par son fait, par le fait de ses locataires ou par celui des personnes se rendant chez lui.

ARTICLE 35 : En cas de carence d'un copropriétaire à l'entretien de ses parties privatives, tout au moins pour celles visibles de l'extérieur, ainsi que, d'une façon générale, pour toutes celles dont le défaut d'entretien peut avoir des incidences à l'égard des parties communes ou des autres parties privatives, ou de l'aspect extérieur de l'immeuble, le syndic, après décision de l'assemblée générale 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 un mois.

Quiconque aurait à se plaindre de quoi que ce soit relativement au bon ordre, à la tranquillité de l'immeuble et de façon générale à l'inobservation des prescriptions du présent règlement concernant la jouissance commune et privative, devra en faire-part par écrit au syndic, lequel en avisera s'il y a lieu, l'assemblée générale la plus proche.

Les plaintes et suggestions verbales ou anonymes ne seront pas recevables.

TITRE III - CHARGES COMMUNES DE L'IMMEUBLE - ETAT DE REPARTITION DES CHARGES

Les dispositions du présent titre ont pour objet :

- De définir les différentes catégories de charges ;
- Et, pour chacune de ces catégories, de fixer :
 - ❖ Les lots entre lesquels elles doivent être réparties ;
 - ❖ Et la quotité que devra en supporter chacun de ces lots.

CHAPITRE I - CHARGES GENERALES

a) Définition

ARTICLE 36 : Les charges générales comprennent toutes celles qui ne sont pas considérées comme spéciales aux termes des stipulations ci-après.

Elles comprennent notamment sans que cette énonciation soit limitative :

Les primes, cotisations et frais occasionnés par les assurances de toute nature contractés par le syndic en application et dans les conditions du Chapitre V - du TITRE V ci-après, notamment concernant la responsabilité civile et y compris l'assurance concernant l'ascenseur celle-ci étant indivisible.

Les frais et dépenses d'administration et de gestion communes :

- Honoraires de l'architecte de la copropriété, rémunération du syndic, frais de fonctionnement du syndicat et du conseil syndical.

- Salaires ou honoraires de tout préposé à l'entretien des parties communes et des éléments à usage commun dans le cas où celui-ci serait embauché par le syndicat des copropriétaires. Ainsi que les charges sociales et fiscales et les prestations avec leurs accessoires, les frais d'assurance contre les accidents du travail et avantages en nature y afférents.

Les impôts, contributions et taxes, sous quelque forme et dénomination que ce soit, auxquels seraient assujetties les parties communes et même celles afférentes aux parties privatives, tant que, en ce qui concerne ces dernières, les services administratifs ne les auront pas réparties entre les divers copropriétaires.

Les frais d'aménagement et d'entretien de l'immeuble, avec ses abords et clôtures, s'il en existe, pour celles constituant des parties communes, c'est-à-dire avec les propriétés voisines, sauf cas de mitoyenneté, conformément à l'article 5 ci-dessus.

Les frais de nettoyage, d'entretien, de réparation, de réfection des piétonniers situés sur l'arrière de l'immeuble, de la voirie pour véhicules, des espaces verts communs, avec les équipements et accessoires tels que l'éclairage extérieur et l'arrosage automatique s'il en existe, ainsi que la barrière (ou portail) pour véhicules sur rue et le ou les portillons s'il en existe, ceux-ci assurant la sécurité de l'immeuble. **Dans ces charges est également inclus le coût des consommations d'éclairage et d'eau pour le nettoyage de ces parties si elles sont individualisables.**

Les frais de toute nature pouvant concerner le parking extérieur commun pour personne à mobilité réduite portant le N° 13 sur le plan.

Les frais de nettoyage, d'entretien, de réfection et de remplacement s'il y a lieu des talus, murs, murettes et enrochement de soutènement, s'il en existe.

Les frais d'entretien, de réparation, de réfection des drains et/ou tranchées drainantes, s'il en existe.

Les frais d'entretien, de réparation et de remplacement, s'il y a lieu, de la totalité des branchements, tuyaux, canalisations et réseaux divers, avec leurs accessoires, tels que vannes d'arrêt, regards, bouches, compteurs concernant l'électricité, les eaux pluviales, et l'eau pour l'arrosage s'il en existe, desservant l'immeuble depuis les réseaux publics jusqu'aux branchements du bâtiment et non compris lesdits branchements.

Les frais de toute nature pouvant concerner Les puisards d'infiltration des eaux pluviales et le débourbeur-déshuileur situés sur l'arrière de l'immeuble.

Les frais de toute nature pouvant concerner la ou les pompes de relevage concernant les eaux pluviales, s'il en existe, uniquement pour celles à l'usage de la totalité de l'immeuble et y compris leur remplacement si nécessaire et le coût de fonctionnement (électricité).

La présente énumération est purement énonciative et non limitative.

b) Répartition

ARTICLE 36 Bis : Les charges générales énoncées à l'article précédent seront réparties entre tous les copropriétaires, au prorata des quotes-parts de copropriété, dans les parties communes générales attachées à chaque lot (Colonne 2 du TABLEAU DE REPARTITION DES CHARGES GENERALES ET SPECIALES ci-après), et sous réserve de la répartition de certaines charges telles que prévues sous les articles 37-1 et suivants ci-après.

Néanmoins, les copropriétaires qui aggraveraient les charges générales par leur fait, par celui des personnes vivant avec eux, des personnes à leur service ou de

leurs locataires, supporteraient seuls l'intégralité des dépenses ainsi occasionnées, conformément à la règle fixée aux articles 27 et 34 ci-dessus.

CHAPITRE II - CHARGES SPECIALES AU BATIMENT

a) Définition

ARTICLE 37-1 : Les charges spéciales au bâtiment comprennent :

Les frais d'entretien, de réparation, de réfection et de reconstruction ou de remplacement relatifs aux éléments et parties de bâtiment tels que les frais de réparations de toute nature, grosses ou menues, à faire aux fondations, aux gros murs de façades et de refend, aux murs pignons, aux poteaux y compris tous ouvrages de gros œuvre se trouvant dans le sous-sol, et aux planchers, y compris celui des terrasses et balcons, et ce, bien que les terrasses et balcons soient des parties privatives, à l'exclusion des revêtements des sols s'il en existe.

Les frais de réparation, de réfection, de reconstruction des ornements des façades, balcons et terrasses (à l'exclusion des garde-corps, brise-vues, balustrades et barres d'appui, sauf si celui-ci fait partie du gros-œuvre, et du revêtement du sol qui sont des parties privatives).

Les frais d'entretien, de réparation, de réfection et de reconstruction ou de remplacement relatifs aux éléments et parties de bâtiment tels que les frais de réparations de toute nature, grosses ou menues, à faire à la toiture y compris les toitures-terrasses avec leur étanchéité s'il en existe, aux édicules techniques situés en toiture s'il en existe, et aux têtes de cheminées.

Les frais d'entretien, de réparation, de réfection et de reconstruction de la ou des parties de combles perdus.

Les frais de ravalement des façades auxquels s'ajouteront, mais seulement lorsqu'ils seront la conséquence d'un ravalement général ou d'une décision collective des copropriétaires, les frais de nettoyage ou de peinture des extérieurs des fenêtres, de leurs fermetures et encore des garde-corps, balustrades, appuis des balcons, terrasses, et fenêtres de chaque appartement et locaux, bien que ces choses soient propriété privative, les frais de nettoyage ou de peinture des portes des appartements et locaux.

Les frais de nettoyage (ménage), de réparation, de réfection et de remplacement s'il y a lieu de la coursive/terrasse (avec rampe pour personne à mobilité réduite sur une partie) entre l'immeuble et la rue, y compris son revêtement de sol, mais non compris les parties privatives à certains lots. Ces charges concernent notamment le coût de la réfection (peinture, revêtement du sol, ...).

Les frais de toute nature, y compris remplacement si nécessaire du système d'éclairage de la façade, mais non compris des points lumineux qui peuvent être privatifs à certains lots. Etant ici précisé qu'il est inclus dans ces frais le coût des consommations d'électricité de l'installation commune s'ils peuvent être individualisés.

Les frais de nettoyage (ménage), de réparation, de réfection et de remplacement s'il y a lieu, de la rampe d'accès conduisant au sous-sol, de la circulation desservant le sous-sol, des sas, des deux escaliers conduisant au rez-de-chaussée, du local vélos, du local opérateur, et des ventilations du sous-sol, avec les équipements et accessoires pouvant concerner ces parties d'immeuble, notamment portes communes et l'éclairage, le portail pour véhicules situé en haut de la rampe pour véhicules, les feux

de circulation en haut et bas de rampe, le ou les miroirs, les équipements de sécurité et d'incendie lorsqu'il en existe. Ces charges concernent notamment le coût de la réfection (peinture, revêtement du sol...). Les éléments de sécurité et d'incendie bien que se trouvant en sous-sol, les frais y afférents dépendent des charges spéciales au bâtiment en raison du fait qu'ils participent à la sécurité d'ensemble de l'immeuble. Etant ici rappelé que les frais relatifs à la barrière véhicules située sur la rue dépendent bien quant à eux des charges communes générales.

Les frais de nettoyage (ménage), de réparation, de réfection et de remplacement s'il y a lieu, du porche piétons, du sas d'entrée, du hall avec le sas conduisant vers l'arrière de l'immeuble, du placard rangement/ménage, du sas d'accès aux caves et au second local casier à skis, de la circulation desservant les caves et le second local casier à skis. Ces charges concernent notamment le coût de la réfection (peinture, revêtement du sol...).

Les frais d'entretien, de réparation, de réfection et de remplacement s'il y a lieu, des conduits de fumée (coffres et gaines), des têtes de cheminées ; des tuyaux d'aération des W.C. et ceux de ventilation des salles de bains, salle d'eau, à l'exclusion du conduit spécifique au LOT N° 137.

Les frais d'entretien, de réparation, de réfection et de remplacement s'il y a lieu, des conduites, prises d'air, canalisations, colonnes montantes et descendantes des eaux pluviales, vannes et usées, de l'eau potable, d'électricité, de gaz s'il en existe, de télévision, de téléphone, de la fibre s'il en existe, desservant chaque bâtiment depuis les branchements aux réseaux publics, s'ils sont branchés directement sur ceux-ci, ou dans le cas contraire, depuis les branchements aux réseaux communs du groupe d'immeubles et y compris lesdits branchements (sauf toutefois les parties de canalisations se trouvant à l'intérieur des logements ou des locaux en dépendant et affectés à l'usage exclusif de ceux-ci) avec leurs accessoires tels que vannes d'arrêt, regard, bouches, compteurs, les extracteurs. Etant précisé que dans le cas où un ou plusieurs lots seraient directement branchés pour ses réseaux sur les réseaux publics, lesdits réseaux seront des parties privatives au lot concerné. Le tout à l'exclusion en ce qui concerne le LOT N° 137 de son réseau bac à graisse et réseau gaz jusqu'au local "bouteilles gaz" qui est affecté en jouissance exclusive et privative à ce lot et dont il assumera seul les frais.

La location, la pose et l'entretien des compteurs généraux d'eau, d'électricité, etc.... spécifiques au bâtiment, s'il en existe.

Les frais de toute nature pouvant concerner la ou les pompes de relevages, s'il en existe, pouvant être à l'usage exclusif de chaque bâtiment, y compris leur remplacement si nécessaire et le coût de fonctionnement (électricité).

Les frais d'entretien, de réparation, de réfection ou de remplacement des éléments, installations, appareils de toute nature et de leurs accessoires constituant des parties communes spéciales à ce bâtiment.

Les frais occasionnés par des réunions entre copropriétaires de ce bâtiment.

Et, généralement, les frais d'entretien, de réparation et réfection des parties communes spéciales aux copropriétaires des locaux composant ce bâtiment.

Le tout sous réserve des charges spécifiques concernant les éléments d'équipements et les services collectifs listés ci-dessous sous les articles 38 à 42 bis, et sous réserve des charges spéciales prévues sous les articles 37-2 et suivants ci-après.

La présente énumération est purement énonciative et non limitative.

b) Répartition

ARTICLE 37-1 bis : Les charges spéciales énoncées à l'article précédent seront réparties entre tous les copropriétaires du bâtiment au prorata des quotes-parts de copropriété, dans les parties communes spéciales attachées à chaque lot du bâtiment conformément à la colonne 1 du TABLEAU DE REPARTITION DES CHARGES GENERALES ET SPECIALES ci-dessous.

Néanmoins, les copropriétaires qui aggraveraient ces charges spéciales par leur fait, par celui des personnes vivant avec eux, des personnes à leur service ou de leurs locataires, supporteraient seuls l'intégralité des dépenses ainsi occasionnées, conformément à la règle fixée aux articles 27 et 34 ci-dessus.

TABLEAU DE REPARTITION DES CHARGES GENERALES ET SPECIALES

N° du lot	Bâtiment	Etage	Nature du lot	- 1 - Charges spéciales au bâtiment en 10.000es	- 2 - Charges générales en 10.000es
101	Unique	S.sol	Parking n° 17	15	15
102	"	"	Parking n° 18	15	15
103	"	"	Parking n° 19	15	15
104	"	"	Parking n° 20	15	15
105	"	"	Parking n° 21	15	15
106	"	"	Parking n° 22	15	15
107	"	"	Parking n° 23	15	15
108	"	"	Parking n° 24	15	15
109	"	"	Parking n° 25	15	15
110	"	"	Parking n° 26	15	15
111	"	"	Parking n° 27	15	15
112	"	"	Parking n° 28	15	15
113	"	"	Parking n° 29	15	15
114	"	"	Parking n° 30	15	15
115	"	"	Parking n° 31	15	15
116	"	"	Parking n° 32	15	15
117	"	"	Parking n° 33	15	15
118	"	"	Parking n° 34	18	18
119	"	"	Parking n° 35	15	15
120	"	"	Parking n° 36	15	15
121	"	"	Parking n° 37	15	15
122	"	"	Parking n° 38	15	15
123	"	"	Parking n° 39	15	15
124	"	"	Parking n° 40	15	15
125	"	"	Parking n° 41	15	15
126	"	"	Parking n° 42	15	15

127	"	"	Parking n° 43	15	15
128	"	"	Parking n° 44	15	15
129	"	"	Parking n° 45	15	15
130	"	"	Parking n° 46	15	15
131	"	"	Parking n° 47	15	15
132	"	"	Parking n° 48	15	15
133	"	"	Parking n° 49	15	15
134	"	"	Parking n° 50	15	15
135	"	"	Parking n° 51	15	15
136	"	"	Parking n° 52	15	15
			A REPORTER	543	543
N° du lot	Bâtiment	Etage	Nature du lot	- 1 - Charges spéciales au bâtiment en 10.000es	- 2 - Charges générales en 10.000es
			REPORT	543	543
137	Unique	S/sol/ R.Ch	Pièce à usage de réserve en sous-sol et local à usage commercial, professionnel ou de bureau au rez-de-chaussée identifié "LOT 137" Droit à la jouissance exclusive et privative du local "bouteilles de gaz" situé sur l'arrière de l'immeuble, ainsi que du bac à graisse nécessaire à l'activité dudit local	643	639
138	Unique	R.Ch	Local à usage commercial, professionnel ou de bureau n° 1	321	319
139	"	"	Local à usage commercial, professionnel ou de bureau n° 2	349	347
140	"	"	Local à usage commercial, professionnel ou de bureau n° 3	423	420
141	"	"	Cave n° 1	2	2
142	"	"	Cave n° 2	2	2
143	"	"	Cave n° 3	2	2
144	"	"	Cave n° 4	2	2
145	"	"	Cave n° 5	2	2
146	"	"	Cave n° 6	2	2
147	"	"	Cave n° 7	2	2
148	"	"	Cave n° 8	1	1
149	"	"	Cave n° 9	1	1
150	"	"	Cave n° 10	1	1
151	"	"	Cave n° 11	3	3
152	"	"	Cave n° 12	1	1
153	"	"	Cave n° 13	1	1
154	"	"	Cave n° 14	1	1
155	"	"	Cave n° 15	1	1
156	"	"	Cave n° 16	1	1
157	"	"	Cave n° 17	1	1

158	"	"	Cave n° 18	1	1
159	"	"	Cave n° 19	1	1
160	"	"	Cave n° 20	1	1
161	"	"	Cave n° 21	1	1
162	"	"	Cave n° 22	1	1
163	"	"	Cave n° 23	1	1
164	"	"	Parking couvert n° 14	15	15
165	"	"	Parking couvert n° 15	15	15
166	"	"	Parking couvert n° 16	15	15
			A REPORTER	2356	2345
N° du lot	Bâtiment	Etage	Nature du lot	- 1- Charges spéciales au bâtiment en 10.000es	- 2 - Charges générales en 10.000es
			REPORT	2356	2345
167	Unique	R+1	Appartement T3 n° 1.1 Droit à la jouissance exclusive et privative du casier à skis n° 18 situé au rez-de-chaussée.	301	299
168	"	"	Appartement T3 n° 1.2 Droit à la jouissance exclusive et privative du casier à skis n° 6 situé au rez-de-chaussée.	287	285
169	"	"	Appartement T2 n° 1.3 Droit à la jouissance exclusive et privative du casier à skis n° 21 situé au rez-de-chaussée.	212	210
170	"	"	Appartement T3 n° 1.4 Droit à la jouissance exclusive et privative du casier à skis n° 1 situé au rez-de-chaussée.	329	327
171	"	"	Appartement T3 n° 1.5 Droit à la jouissance exclusive et privative du casier à skis n° 7 situé au rez-de-chaussée.	347	345
172	"	"	Appartement T2 n° 1.6 Droit à la jouissance exclusive et privative du casier à skis n° 22 situé au rez-de-chaussée.	224	223
173	"	"	Appartement T3 n° 1.7 Droit à la jouissance exclusive et privative du casier à skis n° 8 situé au rez-de-chaussée.	325	322
174	"	"	Appartement T4 n° 1.8 Droit à la jouissance exclusive et privative du casier à skis n° 9 situé au rez-de-chaussée.	311	309
175	"	"	Appartement T2 n° 1.9 Droit à la jouissance exclusive et privative du casier à skis n° 23	186	183

			situé au rez-de-chaussée.		
176	Unique	R+2	Appartement T3 n° 2.1 Droit à la jouissance exclusive et privative du casier à skis n° 19 situé au rez-de-chaussée.	290	288
177	"	"	Appartement T3 n° 2.2 Droit à la jouissance exclusive et privative du casier à skis n° 10 situé au rez-de-chaussée.	286	284
			A REPORTER	5454	5420
N° du lot	Bâtiment	Etage	Nature du lot	- 1- Charges spéciales au bâtiment en 10.000es	- 2 - Charges générales en 10.000es
			REPORT	5454	5420
178	Unique	R+2/ R+3	Appartement T5 duplex n° 2.3 Droit à la jouissance exclusive et privative du casier à skis n° 2 situé au rez-de-chaussée.	420	417
179	"	R+2	Appartement T3 n° 2.4 Droit à la jouissance exclusive et privative du casier à skis n° 11 situé au rez-de-chaussée.	322	320
180	"	"	Appartement T3 n° 2.5 Droit à la jouissance exclusive et privative du casier à skis n° 12 situé au rez-de-chaussée.	338	335
181	"	R+2/ R+3	Appartement T4 duplex n° 2.6 Droit à la jouissance exclusive et privative du casier à skis n° 3 situé au rez-de-chaussée.	343	341
182	"	R+2	Appartement T3 n° 2.7 Droit à la jouissance exclusive et privative du casier à skis n° 13 situé au rez-de-chaussée.	331	329
183	"	R+2/ R+3	Appartement T4 duplex n° 2.8 Droit à la jouissance exclusive et privative du casier à skis n° 14 situé au rez-de-chaussée.	424	421
184	"	R+2	Appartement T3 n° 2.9 Droit à la jouissance exclusive et privative du casier à skis n° 20 situé au rez-de-chaussée.	243	242
185	Unique	R+3/ R+4	Appartement T4 duplex n° 3.1 Droit à la jouissance exclusive et privative du casier à skis n° 4 situé au rez-de-chaussée.	497	494
186	"	"	Appartement T4 duplex n° 3.2	426	423

			Droit à la jouissance exclusive et privative du casier à skis n° 5 situé au rez-de-chaussée.		
			A REPORTER	8798	8742

N° du lot	Bâtiment	Etage	Nature du lot	- 1 - Charges spéciales au bâtiment en 10.000es	- 2 - Charges générales en 10.000es
			REPORT	8798	8742
187	"	R+3	Appartement T4 n° 3.3 Droit à la jouissance exclusive et privative du casier à skis n° 15 situé au rez-de-chaussée.	373	371
188	"	R+3/ R+4	Appartement T4 duplex n° 3.4 Droit à la jouissance exclusive et privative du casier à skis n° 16 situé au rez-de-chaussée.	406	403
189	"	"	Appartement T4 duplex n° 3.5 Droit à la jouissance exclusive et privative du casier à skis n° 17 situé au rez-de-chaussée.	423	421
TOTAL DES CHARGES SPECIALES AU BATIMENT				10.000/ 10.000ès	
190	Extérieur	-	Parking extérieur n° 1	-	5
191	"	-	Parking extérieur n° 2	-	6
192	"	-	Parking extérieur n° 3	-	5
193	"	-	Parking extérieur n° 4	-	5
194	"	-	Parking extérieur n° 5	-	5
195	"	-	Parking extérieur n° 6	-	5
196	"	-	Parking extérieur n° 7	-	5
197	"	-	Parking extérieur n° 8	-	5
198	"	-	Parking extérieur n° 9	-	5
199	"	-	Parking extérieur n° 10	-	5
200	"	-	Parking extérieur n° 11	-	6
201	"	-	Parking extérieur n° 12	-	6
TOTAL DES CHARGES GENERALES					10.000/ 10.000ès

CALCUL DES CHARGES GENERALES ET SPECIALES AU BATIMENT

A – CHARGES GENERALES (Colonne 2)

La répartition des charges générales visées à l'article 36 du présent règlement de copropriété a été faite entre les lots au prorata de leurs quotes-parts dans les parties communes générales, telles qu'elles résultent du TABLEAU RECAPITULATIF des lots et repris dans le présent tableau.

B – CHARGES SPECIALES AU BATIMENT (colonne 1)

La répartition des charges spéciales au bâtiment visée à l'article 37-1 et du présent règlement a été faite entre les lots dépendant du bâtiment en fonction des mêmes critères que ceux ayant permis le calcul des charges générales.

CHAPITRE III - CHARGES SPECIALES AUX LOTS N° 167 à 189 (cage d'escalier du rez-de-chaussée jusqu'au dernier étage et circulations à chaque niveau à partir du premier étage)

a) Définition

ARTICLE 37-2 : Elles comprennent :

- les frais de nettoyage (ménage), de réparation, de réfection et de remplacement s'il y a lieu, de la cage d'escalier du rez-de-chaussée jusqu'au dernier étage, des paliers et des circulations à chaque niveau à partir du premier étage. Ces charges concernent notamment le coût de la réfection (peinture, revêtement du sol,...). Concernant le ménage ces charges sont incluses dans le présent article dans le cas où cet entretien serait assuré par une société de prestation de services avec la possibilité d'individualisation de ces frais. A défaut, ces frais de nettoyage (ménage) devront être répartis en charges spéciales au bâtiment.

- les frais de réparation, de réfection et de remplacement s'il y a lieu, de l'ensemble des équipements et accessoires pouvant concerner ces parties d'immeuble, notamment des portes communes pouvant se trouver dans ces parties d'immeuble, et de l'éclairage.

La présente énumération est purement énonciative et non limitative

Etant précisé :

- qu'il est également inclus dans ces charges le coût des consommations d'éclairage et d'eau de ces parties d'immeuble si elles sont individualisables, à défaut ces frais devront être répartis en charges spéciales au bâtiment, ou encore à défaut de possibilité d'individualisation par bâtiment en charges générales.

- que l'usage de ces parties d'immeubles est exclusivement réservé aux occupants des LOTS N° 167 à 189.

- qu'il n'est pas inclus dans ces charges spéciales les frais relatifs au gros œuvre de ces parties d'immeuble lequel dépend des charges spéciales au bâtiment.

b) Répartition

ARTICLE 37-2 bis : Les charges spéciales énoncées à l'article précédent seront réparties entre tous les copropriétaires concernés conformément au TABLEAU DE REPARTITION DES CHARGES SPECIALES AUX LOTS N° 167 à 189 ci-dessous et sous réserve de la répartition de certaines charges telles que prévues sous les articles 37-1 et suivants.

Néanmoins, les copropriétaires qui aggraveront les charges spéciales par leur fait, par celui des personnes vivant avec eux, des personnes à leur service ou de leurs locataires, supporteront seuls l'intégralité des dépenses ainsi occasionnées, conformément à la règle fixée aux articles 27 et 34 ci-dessus.

TABLEAU DE REPARTITION DES CHARGES SPECIALES
AUX LOTS N° 167 à 189

N° du lot	Bâtiment	Etage	Nature du lot	Charges spéciales aux LOTS N° 167 à 189 en 10.000ès
167	Unique	R+1	Appartement T3 n° 1.1 Droit à la jouissance exclusive et privative du casier à skis n° 18 situé au rez-de-chaussée.	394
168	"	"	Appartement T3 n° 1.2 Droit à la jouissance exclusive et privative du casier à skis n° 6 situé au rez-de-chaussée.	375
169	"	"	Appartement T2 n° 1.3 Droit à la jouissance exclusive et privative du casier à skis n° 21 situé au rez-de-chaussée.	277
170	"	"	Appartement T3 n° 1.4 Droit à la jouissance exclusive et privative du casier à skis n° 1 situé au rez-de-chaussée.	431
171	"	"	Appartement T3 n° 1.5 Droit à la jouissance exclusive et privative du casier à skis n° 7 situé au rez-de-chaussée.	455
172	"	"	Appartement T2 n° 1.6 Droit à la jouissance exclusive et privative du casier à skis n° 22 situé au rez-de-chaussée.	292
173	"	"	Appartement T3 n° 1.7 Droit à la jouissance exclusive et privative du casier à skis n° 8 situé au rez-de-chaussée.	425
174	"	"	Appartement T4 n° 1.8 Droit à la jouissance exclusive et privative du casier à skis n° 9 situé au rez-de-chaussée.	407
175	"	"	Appartement T2 n° 1.9 Droit à la jouissance exclusive et privative du casier à skis n° 23 situé au rez-de-chaussée.	242
176	Unique	R+2	Appartement T3 n° 2.1 Droit à la jouissance exclusive et privative du casier à skis n° 19 situé au rez-de-chaussée.	379
177	"	"	Appartement T3 n° 2.2 Droit à la jouissance exclusive et privative du casier à skis n° 10 situé	374

			au rez-de-chaussée.	
			A REPORTER	4051
N° du lot	Bâtiment	Etage	Nature du lot	Charges spéciales aux LOTS N° 167 à 189 en 10.000ès
			REPORT	4051
178	Unique	R+2/ R+3	Appartement T5 duplex n° 2.3 Droit à la jouissance exclusive et privative du casier à skis n° 2 situé au rez-de-chaussée.	549
179	"	R+2	Appartement T3 n° 2.4 Droit à la jouissance exclusive et privative du casier à skis n° 11 situé au rez-de-chaussée.	422
180	"	"	Appartement T3 n° 2.5 Droit à la jouissance exclusive et privative du casier à skis n° 12 situé au rez-de-chaussée.	442
181	"	R+2/ R+3	Appartement T4 duplex n° 2.6 Droit à la jouissance exclusive et privative du casier à skis n° 3 situé au rez-de-chaussée.	449
182	"	R+2	Appartement T3 n° 2.7 Droit à la jouissance exclusive et privative du casier à skis n° 13 situé au rez-de-chaussée.	433
183	"	R+2/ R+3	Appartement T4 duplex n° 2.8 Droit à la jouissance exclusive et privative du casier à skis n° 14 situé au rez-de-chaussée.	555
184	"	R+2	Appartement T3 n° 2.9 Droit à la jouissance exclusive et privative du casier à skis n° 20 situé au rez-de-chaussée.	318
185	Unique	R+3/ R+4	Appartement T4 duplex n° 3.1 Droit à la jouissance exclusive et privative du casier à skis n° 4 situé au rez-de-chaussée.	650
186	"	"	Appartement T4 duplex n° 3.2 Droit à la jouissance exclusive et privative du casier à skis n° 5 situé au rez-de-chaussée.	558
			A REPORTER	8427

N° du lot	Bâtiment	Etage	Nature du lot	Charges spéciales aux LOTS N° 167 à 189 en 10.000ès
			REPORT	8427
187	"	R+3	Appartement T4 n° 3.3 Droit à la jouissance exclusive et privative du casier à skis n° 15 situé au rez-de-chaussée.	488
188	"	R+3/ R+4	Appartement T4 duplex n° 3.4 Droit à la jouissance exclusive et privative du casier à skis n° 16 situé au rez-de-chaussée.	531
189	"	"	Appartement T4 duplex n° 3.5 Droit à la jouissance exclusive et privative du casier à skis n° 17 situé au rez-de-chaussée.	554
TOTAL DES CHARGES SPECIALES AUX LOTS N° 167 à 189				10.000/ 10.000ès

CALCUL DES CHARGES SPECIALES
AUX LOTS N° 167 à 189

La répartition de ces charges spéciales visées à l'article 37-2 du présent règlement a été faite entre les lots concernés en fonction des mêmes critères que ceux ayant permis le calcul des charges générales.

CHAPITRE IV - CHARGES SPECIALES AUX LOTS N° 168, 170, 171, 173, 174, 177 à 183, 185 et 186 (local casiers à skis 1)

a) Définition

ARTICLE 37-3 : Elles comprennent :

- les frais de nettoyage (ménage), de réparation, de réfection et de remplacement s'il y a lieu, du local casiers à skis "1" situé au rez-de-chaussée qui est accessible depuis le hall d'entrée de l'immeuble. Ces charges concernent notamment le coût de la réfection (peinture, revêtement du sol,...). Concernant le ménage ces charges sont incluses dans le présent article dans le cas où cet entretien serait assuré par une société de prestation de services avec la possibilité d'individualisation de ces frais. A défaut, ces frais de nettoyage (ménage) devront être répartis en charges spéciales au bâtiment.

- les frais de réparation, de réfection et de remplacement s'il y a lieu, de l'ensemble des équipements et accessoires pouvant concerner ces parties d'immeuble, notamment la porte d'accès, l'éclairage, y compris tous les équipements et accessoires pouvant concerner le local casiers à skis notamment meubles communs et le système de soufflerie globale etc...

La présente énumération est purement énonciative et non limitative.

Etant précisé :

- qu'il est également inclus dans ces charges le coût des consommations d'éclairage et d'eau de ces parties d'immeuble si elles sont individualisables.

- que l'usage de ces parties d'immeubles est exclusivement réservé aux occupants des LOTS N° 168, 170, 171, 173, 174, 177 à 183, 185 et 186.

- qu'il n'est pas inclus dans ces charges spéciales les frais relatifs au gros œuvre de ces parties d'immeuble lequel dépend des charges spéciales au bâtiment.

- qu'en ce qui concerne chaque casier à skis, ceux-ci étant affectés en jouissance exclusive et privative, toutes les parties qui pourraient être individuelles à chaque casier (meuble du casier, porte du casier, serrure et / ou cadenas, installation individuelle de chauffage etc...) seront privatives et donc à la charge exclusive du propriétaire concerné. Chaque copropriétaire concerné devra respecter en cas de travaux de réparation ou remplacement de son casier l'harmonie de l'ensemble et plus particulièrement en ce qui concerne les couleurs et les matériaux.

b) Répartition

ARTICLE 37-3 bis : Les charges spéciales énoncées à l'article précédent seront réparties entre tous les copropriétaires concernés conformément au TABLEAU DE REPARTITION DES CHARGES SPECIALES AUX LOTS N° 168, 170, 171, 173, 174, 177 à 183, 185 et 186 ci-dessous et sous réserve de la répartition de certaines charges telles que prévues sous les articles 37-1 et suivants.

Néanmoins, les copropriétaires qui aggraveraient les charges spéciales par leur fait, par celui des personnes vivant avec eux, des personnes à leur service ou de leurs locataires, supporteraient seuls l'intégralité des dépenses ainsi occasionnées, conformément à la règle fixée aux articles 27 et 34 ci-dessus.

TABLEAU DE REPARTITION DES CHARGES SPECIALES
AUX LOTS N° 168, 170, 171, 173, 174, 177 à 183, 185 et 186

N° du lot	Bâtiment	Etage	Nature du lot	Charges spéciales aux LOTS N° 168, 170, 171, 173, 174, 177 à 183, 185 et 186 en 10.000ès
168	Unique	R+1	Appartement T3 n° 1.2 Droit à la jouissance exclusive et privative du casier à skis n° 6 situé au rez-de-chaussée.	575
170	"	"	Appartement T3 n° 1.4 Droit à la jouissance exclusive et privative du casier à skis n° 1 situé au rez-de-chaussée.	660
171	"	"	Appartement T3 n° 1.5 Droit à la jouissance exclusive et privative du casier à skis n° 7 situé au rez-de-chaussée.	697
173	"	"	Appartement T3 n° 1.7 Droit à la jouissance exclusive et privative du casier à skis n° 8 situé au rez-de-chaussée.	651
174	"	"	Appartement T4 n° 1.8 Droit à la jouissance exclusive et privative du casier à skis n° 9 situé au rez-de-chaussée.	625
177	Unique	R+2	Appartement T3 n° 2.2 Droit à la jouissance exclusive et privative du casier à skis n° 10 situé au rez-de-chaussée.	572
178	Unique	R+2/ R+3	Appartement T5 duplex n° 2.3 Droit à la jouissance exclusive et privative du casier à skis n° 2 situé au rez-de-chaussée.	842
179	"	R+2	Appartement T3 n° 2.4 Droit à la jouissance exclusive et privative du casier à skis n° 11 situé au rez-de-chaussée.	646
180	"	"	Appartement T3 n° 2.5 Droit à la jouissance exclusive et privative du casier à skis n° 12 situé au rez-de-chaussée.	677
181	"	R+2/ R+3	Appartement T4 duplex n° 2.6 Droit à la jouissance exclusive et privative du casier à skis n° 3 situé au rez-de-chaussée.	688
182	"	R+2	Appartement T3 n° 2.7 Droit à la jouissance exclusive et	664

			privative du casier à skis n° 13 situé au rez-de-chaussée.	
			A REPORTER	7297

N° du lot	Bâtiment	Etage	Nature du lot	Charges spéciales aux LOTS N° 168, 170, 171, 173, 174, 177 à 183, 185 et 186 en 10.000ès
			REPORT	7297
183	"	R+2/ R+3	Appartement T4 duplex n° 2.8 Droit à la jouissance exclusive et privative du casier à skis n° 14 situé au rez-de-chaussée.	851
185	Unique	R+3/ R+4	Appartement T4 duplex n° 3.1 Droit à la jouissance exclusive et privative du casier à skis n° 4 situé au rez-de-chaussée.	997
186	"	"	Appartement T4 duplex n° 3.2 Droit à la jouissance exclusive et privative du casier à skis n° 5 situé au rez-de-chaussée.	855
TOTAL DES CHARGES SPECIALES AUX LOTS N° 168, 170, 171, 173, 174, 177 à 183, 185 et 186				10.000/ 10.000ès

**CALCUL DES CHARGES SPECIALES
AUX LOTS N° 168, 170, 171, 173, 174, 177 à 183, 185 et 186**

La répartition de ces charges spéciales visées à l'article 37-3 du présent règlement a été faite entre les lots concernés en fonction des mêmes critères que ceux ayant permis le calcul des charges générales.

CHAPITRE V - CHARGES SPECIALES AUX LOTS N° 167, 169, 172, 175, 176, 184, 187 à 189 (local casiers à skis 2)

a) Définition

ARTICLE 37-4 : Elles comprennent :

- les frais de nettoyage (ménage), de réparation, de réfection et de remplacement s'il y a lieu, du local casiers à skis "2" situé au rez-de-chaussée qui est accessible depuis la circulation desservant également les caves. Ces charges concernent notamment le coût de la réfection (peinture, revêtement du sol,...). Concernant le ménage ces charges sont incluses dans le présent article dans le cas où cet entretien serait assuré par une société de prestation de services avec la possibilité d'individualisation de ces frais. A défaut, ces frais de nettoyage (ménage) devront être répartis en charges spéciales au bâtiment.

- les frais de réparation, de réfection et de remplacement s'il y a lieu, de l'ensemble des équipements et accessoires pouvant concerner ces parties d'immeuble, notamment la porte d'accès, l'éclairage, y compris tous les équipements et accessoires pouvant concerner le local casiers à skis notamment meubles communs et le système de soufflerie globale etc...

La présente énumération est purement énonciative et non limitative.

Etant précisé :

- qu'il est également inclus dans ces charges le coût des consommations d'éclairage et d'eau de ces parties d'immeuble si elles sont individualisables.

- que l'usage de ces parties d'immeubles est exclusivement réservé aux occupants des LOTS N° 167, 169, 172, 175, 176, 184, 187 à 189.

- qu'il n'est pas inclus dans ces charges spéciales les frais relatifs au gros œuvre de ces parties d'immeuble lequel dépend des charges spéciales au bâtiment.

- qu'en ce qui concerne chaque casier à skis, ceux-ci étant affectés en jouissance exclusive et privative, toutes les parties qui pourraient être individuelles à chaque casier (meuble du casier, porte du casier, serrure et / ou cadenas, installation individuelle de chauffage etc...) seront privatives et donc à la charge exclusive du propriétaire concerné. Chaque copropriétaire concerné devra respecter en cas de travaux de réparation ou remplacement de son casier l'harmonie de l'ensemble et plus particulièrement en ce qui concerne les couleurs et les matériaux.

b) Répartition

ARTICLE 37-4 bis : Les charges spéciales énoncées à l'article précédent seront réparties entre tous les copropriétaires concernés conformément au TABLEAU DE REPARTITION DES CHARGES SPECIALES AUX LOTS N° 167, 169, 172, 175, 176, 184, 187 à 189 ci-dessous et sous réserve de la répartition de certaines charges telles que prévues sous les articles 37-1 et suivants.

Néanmoins, les copropriétaires qui aggraveraient les charges spéciales par leur fait, par celui des personnes vivant avec eux, des personnes à leur service ou de leurs locataires, supporteraient seuls l'intégralité des dépenses ainsi occasionnées, conformément à la règle fixée aux articles 27 et 34 ci-dessus.

TABLEAU DE REPARTITION DES CHARGES SPECIALES
AUX LOTS N° 167, 169, 172, 175, 176, 184, 187 à 189

N° du lot	Bâtiment	Etage	Nature du lot	Charges spéciales aux LOTS N° 167, 169, 172, 175, 176, 184, 187 à 189 en 10.000ès
167	Unique	R+1	Appartement T3 n° 1.1 Droit à la jouissance exclusive et privative du casier à skis n° 18 situé au rez-de-chaussée.	1133
169	"	"	Appartement T2 n° 1.3 Droit à la jouissance exclusive et privative du casier à skis n° 21 situé au rez-de-chaussée.	796
172	"	"	Appartement T2 n° 1.6 Droit à la jouissance exclusive et privative du casier à skis n° 22 situé au rez-de-chaussée.	844
175	"	"	Appartement T2 n° 1.9 Droit à la jouissance exclusive et privative du casier à skis n° 23 situé au rez-de-chaussée.	698
176	Unique	R+2	Appartement T3 n° 2.1 Droit à la jouissance exclusive et privative du casier à skis n° 19 situé au rez-de-chaussée.	1090
184	"	"	Appartement T3 n° 2.9 Droit à la jouissance exclusive et privative du casier à skis n° 20 situé au rez-de-chaussée.	915
187	Unique	R+3	Appartement T4 n° 3.3 Droit à la jouissance exclusive et privative du casier à skis n° 15 situé au rez-de-chaussée.	1404
188	"	R+3/ R+4	Appartement T4 duplex n° 3.4 Droit à la jouissance exclusive et privative du casier à skis n° 16 situé au rez-de-chaussée.	1527
189	"	"	Appartement T4 duplex n° 3.5 Droit à la jouissance exclusive et privative du casier à skis n° 17 situé au rez-de-chaussée.	1593
TOTAL DES CHARGES SPECIALES AUX LOTS N° 167, 169, 172, 175, 176, 184, 187 à 189				10.000/ 10.000ès

CALCUL DES CHARGES SPECIALES
AUX LOTS N° 167, 169, 172, 175, 176, 184, 187 à 189

La répartition de ces charges spéciales visées à l'article 37-4 du présent règlement a été faite entre les lots concernés en fonction des mêmes critères que ceux ayant permis le calcul des charges générales.

**CHAPITRE VI - CHARGES RELATIVES AUX SERVICES
COLLECTIFS ET ELEMENTS D'EQUIPEMENTS COMMUNS**

I - DEPENSES D'EAU FROIDE

ARTICLE 38 : Les dépenses d'eau froide comprennent le prix de l'eau consommée par les copropriétaires ainsi que pour l'entretien des parties communes.

Elles seront réparties proportionnellement aux consommations effectives relevées au moyen des compteurs divisionnaires ou individuels et du compteur général pour les parties communes, conformément au contrat énoncé sous le -B- de l'article 2-5 ci-dessus qui devra obligatoirement être souscrit par le syndicat des copropriétaires en assemblée générale, si ce dernier a décidé de l'installation de compteurs individuels.

En ce qui concerne les dépenses d'eau relevées au moyen du compteur général pour les parties communes, y compris les frais annexes, elles seront réparties conformément à la Colonne 2 du TABLEAU DE REPARTITION DES CHARGES GENERALES ET SPECIALES ci-dessus.

Dans l'attente de l'installation des compteurs divisionnaires ou individuels, les dépenses d'eau froide seront réparties conformément à la Colonne 2 du TABLEAU DE REPARTITION DES CHARGES GENERALES ET SPECIALES ci-dessus.

Il est ici précisé que toute différence pouvant exister entre le total des consommations des compteurs divisionnaires ou individuels et le compteur général sera réparti conformément à la Colonne 2 du TABLEAU DE REPARTITION DES CHARGES GENERALES ET SPECIALES ci-dessus.

Il est également inclus dans les présentes charges le coût de tout contrat d'entretien, maintenance et de remplacement si nécessaire, y compris de relevés des compteurs, dans le cas où ce type de contrat serait souscrit par le syndicat des copropriétaires. Les frais fixes attachés à ce contrat devant être répartis en fonction du nombre de compteurs installés.

II - CHARGES DE L'ASCENSEUR

ARTICLE 39 :

a) Définition

Les charges relatives à l'ascenseur concernent l'entretien, les réparations et même le remplacement de l'ascenseur, de ses agrès et accessoires, du local technique, ainsi que les dépenses de fonctionnement de l'appareil (consommation d'électricité si individualisable, location de compteurs s'il en existe, révisions périodiques avec son contrat d'entretien) et y compris de tout frais relatifs carte GSM ou ligne téléphonique pour appels de sécurité, et notamment abonnement et coût des consommations.

b) Répartition

Les charges énumérées ci-dessus, sous le présent article, seront réparties entre les copropriétaires des lots qu'il dessert, conformément au "TABLEAU DE REPARTITION DES CHARGES ASCENSEUR" ci-après.

TABLEAU DE REPARTITION DES CHARGES ASCENSEUR

N° du lot	Bâtiment	Etage	Nature du lot	Charges ascenseur en 10.000ès
101	Unique	S.sol	Parking n° 17	18
102	"	"	Parking n° 18	18
103	"	"	Parking n° 19	18
104	"	"	Parking n° 20	18
105	"	"	Parking n° 21	18
106	"	"	Parking n° 22	18
107	"	"	Parking n° 23	18
108	"	"	Parking n° 24	18
109	"	"	Parking n° 25	18
110	"	"	Parking n° 26	18
111	"	"	Parking n° 27	18
112	"	"	Parking n° 28	18
113	"	"	Parking n° 29	18
114	"	"	Parking n° 30	18
115	"	"	Parking n° 31	18
116	"	"	Parking n° 32	18
117	"	"	Parking n° 33	18
118	"	"	Parking n° 34	18
119	"	"	Parking n° 35	18
120	"	"	Parking n° 36	18
121	"	"	Parking n° 37	18
122	"	"	Parking n° 38	18
123	"	"	Parking n° 39	18
124	"	"	Parking n° 40	18
125	"	"	Parking n° 41	18
126	"	"	Parking n° 42	18
127	"	"	Parking n° 43	18
128	"	"	Parking n° 44	18
129	"	"	Parking n° 45	18
130	"	"	Parking n° 46	18
131	"	"	Parking n° 47	18
132	"	"	Parking n° 48	18
133	"	"	Parking n° 49	18
134	"	"	Parking n° 50	18
135	"	"	Parking n° 51	18
136	"	"	Parking n° 52	18

			A REPORTER	648
N° du lot	Bâtiment	Etage	Nature du lot	Charges ascenseur en 10.000ès
			REPORT	648
137	Unique	S/sol/ R.Ch	Pièce à usage de réserve en sous-sol et local à usage commercial, professionnel ou de bureau au rez-de-chaussée identifié "LOT 137" Droit à la jouissance exclusive et privative du local "bouteilles de gaz" situé sur l'arrière de l'immeuble, ainsi que du bac à graisse nécessaire à l'activité dudit local	-
138	Unique	R.Ch	Local à usage commercial, professionnel ou de bureau n° 1	-
139	"	"	Local à usage commercial, professionnel ou de bureau n° 2	-
140	"	"	Local à usage commercial, professionnel ou de bureau n° 3	-
141	"	"	Cave n° 1	-
142	"	"	Cave n° 2	-
143	"	"	Cave n° 3	-
144	"	"	Cave n° 4	-
145	"	"	Cave n° 5	-
146	"	"	Cave n° 6	-
147	"	"	Cave n° 7	-
148	"	"	Cave n° 8	-
149	"	"	Cave n° 9	-
150	"	"	Cave n° 10	-
151	"	"	Cave n° 11	-
152	"	"	Cave n° 12	-
153	"	"	Cave n° 13	-
154	"	"	Cave n° 14	-
155	"	"	Cave n° 15	-
156	"	"	Cave n° 16	-
157	"	"	Cave n° 17	-
158	"	"	Cave n° 18	-
159	"	"	Cave n° 19	-
160	"	"	Cave n° 20	-
161	"	"	Cave n° 21	-
162	"	"	Cave n° 22	-
163	"	"	Cave n° 23	-
164	"	"	Parking couvert n° 14	-
165	"	"	Parking couvert n° 15	-
166	"	"	Parking couvert n° 16	-
			A REPORTER	648

N° du lot	Bâtiment	Etage	Nature du lot	Charges ascenseur en 10.000ès
			REPORT	648
167	Unique	R+1	Appartement T3 n° 1.1 Droit à la jouissance exclusive et privative du casier à skis n° 18 situé au rez-de-chaussée.	320
168	"	"	Appartement T3 n° 1.2 Droit à la jouissance exclusive et privative du casier à skis n° 6 situé au rez-de-chaussée.	312
169	"	"	Appartement T2 n° 1.3 Droit à la jouissance exclusive et privative du casier à skis n° 21 situé au rez-de-chaussée.	235
170	"	"	Appartement T3 n° 1.4 Droit à la jouissance exclusive et privative du casier à skis n° 1 situé au rez-de-chaussée.	350
171	"	"	Appartement T3 n° 1.5 Droit à la jouissance exclusive et privative du casier à skis n° 7 situé au rez-de-chaussée.	380
172	"	"	Appartement T2 n° 1.6 Droit à la jouissance exclusive et privative du casier à skis n° 22 situé au rez-de-chaussée.	258
173	"	"	Appartement T3 n° 1.7 Droit à la jouissance exclusive et privative du casier à skis n° 8 situé au rez-de-chaussée.	365
174	"	"	Appartement T4 n° 1.8 Droit à la jouissance exclusive et privative du casier à skis n° 9 situé au rez-de-chaussée.	363
175	"	"	Appartement T2 n° 1.9 Droit à la jouissance exclusive et privative du casier à skis n° 23 situé au rez-de-chaussée.	211
176	Unique	R+2	Appartement T3 n° 2.1 Droit à la jouissance exclusive et privative du casier à skis n° 19 situé au rez-de-chaussée.	352
177	"	"	Appartement T3 n° 2.2 Droit à la jouissance exclusive et privative du casier à skis n° 10 situé au rez-de-chaussée.	343
			A REPORTER	4137

N° du lot	Bâtiment	Etage	Nature du lot	Charges ascenseur en 10.000ès
			REPORT	4137
178	Unique	R+2/ R+3	Appartement T5 duplex n° 2.3 Droit à la jouissance exclusive et privative du casier à skis n° 2 situé au rez-de-chaussée.	530
179	"	R+2	Appartement T3 n° 2.4 Droit à la jouissance exclusive et privative du casier à skis n° 11 situé au rez-de-chaussée.	384
180	"	"	Appartement T3 n° 2.5 Droit à la jouissance exclusive et privative du casier à skis n° 12 situé au rez-de-chaussée.	417
181	"	R+2/ R+3	Appartement T4 duplex n° 2.6 Droit à la jouissance exclusive et privative du casier à skis n° 3 situé au rez-de-chaussée.	436
182	"	R+2	Appartement T3 n° 2.7 Droit à la jouissance exclusive et privative du casier à skis n° 13 situé au rez-de-chaussée.	400
183	"	R+2/ R+3	Appartement T4 duplex n° 2.8 Droit à la jouissance exclusive et privative du casier à skis n° 14 situé au rez-de-chaussée.	547
184	"	R+2	Appartement T3 n° 2.9 Droit à la jouissance exclusive et privative du casier à skis n° 20 situé au rez-de-chaussée.	302
185	Unique	R+3/ R+4	Appartement T4 duplex n° 3.1 Droit à la jouissance exclusive et privative du casier à skis n° 4 situé au rez-de-chaussée.	634
186	"	"	Appartement T4 duplex n° 3.2 Droit à la jouissance exclusive et privative du casier à skis n° 5 situé au rez-de-chaussée.	560
			A REPORTER	8347

N° du lot	Bâtiment	Etage	Nature du lot	Charges ascenseur en 10.000ès
			REPORT	8347
187	"	R+3	Appartement T4 n° 3.3 Droit à la jouissance exclusive et privative du casier à skis n° 15 situé au rez-de-chaussée.	504
188	"	R+3/ R+4	Appartement T4 duplex n° 3.4 Droit à la jouissance exclusive et privative du casier à skis n° 16 situé au rez-de-chaussée.	565
189	"	"	Appartement T4 duplex n° 3.5 Droit à la jouissance exclusive et privative du casier à skis n° 17 situé au rez-de-chaussée.	584
TOTAL DES CHARGES ASCENSEUR				10.000/ 10.000ès

CALCUL DES CHARGES ASCENSEUR

La répartition des charges de l'ascenseur a été établie en fonction des critères suivants :

a) La surface :

- habitable de chaque logement.
- forfaitaire de chaque parking (12,50m²) laquelle a été pondérée avec le coefficient de nature (0,30).

Etant précisé qu'en ce qui concerne les stationnements, il a été retenu pour l'ensemble d'entre eux une surface forfaitaire de 12,50 m² et ce quel que soit leur dimension réelle, l'ascenseur étant utilisé de la même façon pour tous les stationnements en raison du fait que l'on peut y stationner qu'un seul véhicule sur chaque emplacement. A cette surface forfaitaire il a été appliqué le coefficient de nature de 0,30.

b) Un coefficient de pondération par niveau de façon à tenir compte de l'élévation, savoir :

- sous-sol : 1,00
- rez-de-chaussée : ne participe pas aux charges d'ascenseur.
- 1er étage : 1,00
- 2ème étage : 1,10
- 3ème étage : 1,10 (1) ou 1,20
- 4ème étage : 1,20 (2)

(1) L'accès à ce niveau pour les duplex dont l'accès s'effectue depuis le 2^{ème} étage, il est appliqué le même coefficient de pondération qu'au 2^{ème} étage.

(2) L'accès à ce niveau pour les duplex s'effectuant depuis le 3^{ème} étage, il est appliqué le même coefficient de pondération qu'au 3^{ème} étage.

III – CHAUFFAGE ET CLIMATISATION COLLECTIF DES LOGEMENTS

ARTICLE 40 :

Préalablement il est ici précisé :

- que le local et installations relatifs au chauffage et climatisation collectif des logements sont situés au sous-sol.
- que les groupes bien que pouvant servir qu'à certains lots, la totalité des frais de l'installation est considérée comme collective en raison du fait que les groupes sont interconnectés entre eux afin de permettre de prendre le relais en cas de panne de l'un des groupes.
- que l'immeuble sera être équipé de compteurs individuels d'énergie conformément à l'article L174-2 du Code de la Construction et de l'Habitation.
- que les locaux commerciaux, livrés bruts à la livraison de l'immeuble, ne sont pas reliés à cette installation et ne participeront donc pas aux frais y afférents.

Rappels réglementaires sur la répartition des charges

Compteurs d'énergie thermique :

Conformément à l'article L174-2 du Code de la Construction et de l'Habitation, tout bâtiment collectif d'habitation ou mixte pourvu d'une installation centrale de chauffage doit comporter, quand la technique le permet, une installation permettant de déterminer et de réguler la quantité de chaleur et d'eau chaude fournie à chaque local occupé à titre privatif. Tout bâtiment collectif d'habitation ou mixte pourvu d'une installation centrale de froid doit comporter, quand la technique le permet, une installation permettant de déterminer et de réguler la quantité de froid fournie à chaque local occupé à titre privatif. Le propriétaire de l'immeuble ou, en cas de copropriété, le syndicat des copropriétaires représenté par le syndic s'assure que l'immeuble comporte des installations répondant à ces obligations.

Nonobstant toute disposition, convention ou usage contraires, les frais de chauffage, de refroidissement et de fourniture d'eau chaude mis à la charge des occupants comprennent, en plus des frais fixes, le coût des quantités de chaleur et de froid calculées comme il est dit ci-dessus.

FRAIS DE CHAUFFAGE ET CLIMATISATION COLLECTIF DES LOGEMENTS

a) Définition

Les frais de chauffage et de climatisation comprennent, d'une part les frais de combustible ou d'énergie consommés pour le chauffage et la climatisation, d'autre part les dépenses d'entretien, de réparation et même de remplacement des installations de chauffage et de climatisation, ainsi que le coût du personnel ou de l'entreprise chargée de ce service, en ce compris les charges sociales et taxes y afférentes.

b) Répartition

Les dépenses de chauffage et de climatisation seront réparties comme suit :

1° Frais de combustible ou d'énergie

- Frais communs de combustible ou d'énergie

Ces frais seront répartis entre les différents lots desservis ; leur montant à répartir sera obtenu en multipliant le total des dépenses de combustible ou d'énergie par un coefficient égal à 0,15. Le résultat des dépenses ainsi obtenu sera ensuite réparti entre tous les copropriétaires d'appartement desservis conformément au **TABLEAU DE REPARTITION DES CHARGES CHAUFFAGE ET CLIMATISATION COLLECTIF** figurant à la suite de l'article 40.

- Frais individuels d'énergie

Le total des frais individuels s'obtient par différence entre le total des frais de combustible ou d'énergie et les frais communs calculés comme indiqué ci-dessus. Ce total des frais individuels ainsi obtenu sera réparti proportionnellement aux quantités de chaleur ou de froid fournies à chaque lot d'après les appareils de mesure installés à cet effet en application de la réglementation en vigueur. Etant précisé que toute différence pouvant exister entre le total des compteurs individuels et le compteur général sera réparti conformément au **TABLEAU DE REPARTITION DES CHARGES CHAUFFAGE ET CLIMATISATION COLLECTIF** figurant à la suite de l'article 40.

2° Frais de fonctionnement

Toutes les autres dépenses afférentes au chauffage et à la climatisation collectif (charges d'entretien, de réparation ou de remplacement des installations de chauffage et de climatisation relevant des parties communes, coût de la main-d'œuvre et de l'entreprise chargée du service, etc.) seront réparties sur les mêmes bases que celles indiquées dans le **TABLEAU DE REPARTITION DES CHARGES CHAUFFAGE ET CLIMATISATION COLLECTIF** figurant à la suite de l'article 40.

Toutefois en ce qui concerne le coût de la location des compteurs, leur entretien, et les relevés, ces charges seront réparties en fonction du nombre de compteurs, ces frais étant identiques par compteur.

3° Obligation des copropriétaires

Les charges de chauffage et de climatisation doivent être acquittées par tout copropriétaire de locaux desservis par l'installation commune, même s'il se chauffe ou se rafraîchit par ses propres moyens ou s'il déclare ne pas vouloir être chauffé ou rafraîchi, ou encore en cas d'absence au cours d'une période de chauffe ou de rafraîchissement ; aucune exception ne peut être admise à la contribution de chacun dans ces dépenses.

A cet effet il appartiendra à l'assemblée générale d'arrêter les dates des périodes de chauffage et rafraîchissement.

Chaque propriétaire ou locataire devra assurer à ses frais le parfait entretien des installations de chauffage et de rafraîchissement se trouvant dans son logement et du compteur d'énergie s'il est sa propriété au moyen d'un contrat d'entretien avec une société spécialisée si nécessaire.

**TABLEAU DE REPARTITION DES CHARGES
CHAUFFAGE ET CLIMATISATION COLLECTIF**

N° du lot	Bâtiment	Etage	Nature du lot	Charges chauffage et climatisation collectif en 10.000ès
167	Unique	R+1	Appartement T3 n° 1.1 Droit à la jouissance exclusive et privative du casier à skis n° 18 situé au rez-de-chaussée.	375
168	"	"	Appartement T3 n° 1.2 Droit à la jouissance exclusive et privative du casier à skis n° 6 situé au rez-de-chaussée.	365
169	"	"	Appartement T2 n° 1.3 Droit à la jouissance exclusive et privative du casier à skis n° 21 situé au rez-de-chaussée.	275
170	"	"	Appartement T3 n° 1.4 Droit à la jouissance exclusive et privative du casier à skis n° 1 situé au rez-de-chaussée.	410
171	"	"	Appartement T3 n° 1.5 Droit à la jouissance exclusive et privative du casier à skis n° 7 situé au rez-de-chaussée.	445
172	"	"	Appartement T2 n° 1.6 Droit à la jouissance exclusive et privative du casier à skis n° 22 situé au rez-de-chaussée.	302
173	"	"	Appartement T3 n° 1.7 Droit à la jouissance exclusive et privative du casier à skis n° 8 situé au rez-de-chaussée.	428
174	"	"	Appartement T4 n° 1.8 Droit à la jouissance exclusive et privative du casier à skis n° 9 situé au rez-de-chaussée.	425
175	"	"	Appartement T2 n° 1.9 Droit à la jouissance exclusive et privative du casier à skis n° 23 situé au rez-de-chaussée.	246
176	Unique	R+2	Appartement T3 n° 2.1 Droit à la jouissance exclusive et privative du casier à skis n° 19 situé au rez-de-chaussée.	375
177	"	"	Appartement T3 n° 2.2 Droit à la jouissance exclusive et	365

			privative du casier à skis n° 10 situé au rez-de-chaussée.	
			A REPORTER	4011
N° du lot	Bâtiment	Etage	Nature du lot	Charges chauffage et climatisation collectif en 10.000ès
			REPORT	4011
178	Unique	R+2/ R+3	Appartement T5 duplex n° 2.3 Droit à la jouissance exclusive et privative du casier à skis n° 2 situé au rez-de-chaussée.	564
179	"	R+2	Appartement T3 n° 2.4 Droit à la jouissance exclusive et privative du casier à skis n° 11 situé au rez-de-chaussée.	409
180	"	"	Appartement T3 n° 2.5 Droit à la jouissance exclusive et privative du casier à skis n° 12 situé au rez-de-chaussée.	444
181	"	R+2/ R+3	Appartement T4 duplex n° 2.6 Droit à la jouissance exclusive et privative du casier à skis n° 3 situé au rez-de-chaussée.	464
182	"	R+2	Appartement T3 n° 2.7 Droit à la jouissance exclusive et privative du casier à skis n° 13 situé au rez-de-chaussée.	426
183	"	R+2/ R+3	Appartement T4 duplex n° 2.8 Droit à la jouissance exclusive et privative du casier à skis n° 14 situé au rez-de-chaussée.	583
184	"	R+2	Appartement T3 n° 2.9 Droit à la jouissance exclusive et privative du casier à skis n° 20 situé au rez-de-chaussée.	321
185	Unique	R+3/ R+4	Appartement T4 duplex n° 3.1 Droit à la jouissance exclusive et privative du casier à skis n° 4 situé au rez-de-chaussée.	619
186	"	"	Appartement T4 duplex n° 3.2 Droit à la jouissance exclusive et privative du casier à skis n° 5 situé au rez-de-chaussée.	546
			A REPORTER	8387

N° du lot	Bâtiment	Etage	Nature du lot	Charges chauffage et climatisation collectif en 10.000ès
			REPORT	8387
187	"	R+3	Appartement T4 n° 3.3 Droit à la jouissance exclusive et privative du casier à skis n° 15 situé au rez-de-chaussée.	492
188	"	R+3/ R+4	Appartement T4 duplex n° 3.4 Droit à la jouissance exclusive et privative du casier à skis n° 16 situé au rez-de-chaussée.	551
189	"	"	Appartement T4 duplex n° 3.5 Droit à la jouissance exclusive et privative du casier à skis n° 17 situé au rez-de-chaussée.	570
TOTAL DES CHARGES CHAUFFAGE ET CLIMATISATION COLLECTIF				10.000/ 10.000ès

CALCUL DES CHARGES CHAUFFAGE ET CLIMATISATION COLLECTIF

La répartition des charges ci-dessus a été effectuée en fonction de la surface de chaque logement, sans tenir compte ni des terrasses/balcons, ni du coefficient de niveau et ni du coefficient d'ensoleillement/éclairage.

IV - CHARGES CONCERNANT LES PARKINGS EXTERIEURS PRIVATIFS

ARTICLE 40 bis : Bien que formant des parties privatives, et pour des raisons pratiques ces charges qui comprennent l'entretien, les réparations et la réfection du sol des parkings extérieurs privatifs ainsi que leur délimitation et identification, seront réparties entre les copropriétaires des parkings formant les LOTS N° 190 à 201 à concurrence d'un/douzième (1/12^{ème}) par lot de parking.

V - CHARGES D'INTERPHONE

ARTICLE 41 : Tous les frais d'entretien, de réparation et de remplacement s'il y a lieu du système d'interphonie et notamment des platines interphone y compris des différents réseaux jusqu'au branchement de chaque logement ou local, seront répartis à parts égales à concurrence du nombre de logements ou locaux desservis.

Etant précisé que les boîtiers (combinés) ou équipements, s'il en existe, se trouvant à l'intérieur des lots privatifs sont des équipements privatifs audit lot et qu'à ce titre le coût pouvant concerner ces installations sera supporté par le propriétaire du lot concerné.

VI - CHARGES D'ANTENNE DE TELEVISION COLLECTIVE

ARTICLE 41 bis : Tous les frais d'entretien, de réparation et de remplacement s'il y a lieu de l'antenne de télévision collective, s'il en existe, y

compris des différents réseaux jusqu'au branchement de chaque appartement ou local seront répartis à parts égales en fonction du nombre d'appartements ou locaux desservis par une même antenne.

VII - CHARGES DE LA VMC COLLECTIVE

ARTICLE 41 ter : Ces charges comprennent l'entretien, les réparations et le remplacement si nécessaire de la VMC collective, avec son groupe ou ses groupes moteurs.

Elles comprennent également le nettoyage des gaines jusqu'à chaque logement, si nécessaire.

Elles seront réparties à parts égales entre tous les logements en fonction du nombre de logement desservi par le même groupe moteur.

Il est ici précisé que ces charges ne concernent pas le nettoyage des bouches et grilles se trouvant dans chaque logement, lesdites grilles et bouches étant privatives.

Il est ici précisé :

- que les locaux commerciaux ne participeront à aucun frais relatifs des groupes collectifs de VMC, ces derniers devant disposer, après installation à leurs frais, de leurs propre groupe individuels qui devront être installés dans leur lot dans le faux plafond.
- que chaque local commercial disposera d'un conduit vertical individuel sortant en toiture et dont les frais seront à la charge exclusive du propriétaire concerné.

VIII - CHARGES DES BOITES AUX LETTRES

ARTICLE 41 quater : Tous les frais d'entretien, de réparation et de remplacement s'il y a lieu des boites aux lettres seront répartis entre chaque propriétaire en possédant une à parts égales.

Etant précisé :

- que ces frais s'entendent par "bloc" de boites aux lettres. Par exemple, si un bloc comprend quatre boites aux lettres, les frais sont répartis pour ce bloc à concurrence d'un quart par propriétaire disposant d'une boite aux lettres dans celui-ci.
- qu'il n'est pas inclus dans ces frais la serrure et les clés dont le coût et le remplacement si nécessaire seront supportés par son propriétaire.

IX - CHARGES DIVERSES

Balcons - Terrasses

ARTICLE 42 : Les copropriétaires, bénéficiant dans leur lot de balcons ou terrasses supporteront personnellement la charge du nettoyage, de l'entretien courant des revêtements de sol y compris leur remplacement s'il y a lieu, ainsi que de la réparation des dégradations qu'ils occasionneraient à l'étanchéité et à la dalle située au-dessous, le tout sous le contrôle et, éventuellement, la surveillance de l'architecte de la copropriété.

Les autres dépenses de réparation et de réfection - notamment les dépenses d'étanchéité - constitueront des charges spéciales au sens de l'article 37-1 ci-dessus.

Cloisons mitoyennes

ARTICLE 42 bis : Les dépenses relatives aux cloisons séparatives des locaux privatifs qui font l'objet d'une mitoyenneté aux termes de l'article 7 bis ci-dessus seront réparties par moitié entre les copropriétaires mitoyens, à moins qu'elles n'aient été rendues nécessaires par des désordres affectant le gros œuvre non imputable à ces copropriétaires, auquel cas elles constitueront des charges communes spéciales au sens de l'article 37-1 ci-dessus.

Reprise de vestiges

ARTICLE 42 ter : En cas de réparation ou de reconstruction, la valeur de reprise ou le produit de la vente des vieux matériaux, équipements, ou vestiges, bénéficiera aux seuls copropriétaires qui auront à supporter les frais de ces travaux.

CHAPITRE VII - REGLEMENT DES CHARGES - PROVISIONS - GARANTIES

ARTICLE 43 : Les copropriétaires doivent verser au syndic :

1°) Une avance de trésorerie permanente, dont le montant est arrêté par l'assemblée générale.

2°) Les copropriétaires versent au syndicat des provisions égales au quart du budget voté. Toutefois, l'assemblée générale peut fixer des modalités différentes.

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

Cette provision permet de faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble.

3°) Des provisions destinées à permettre l'exécution des décisions de l'assemblée générale concernant les travaux n'entrant pas dans la définition des dépenses énoncées au 2° ci-dessus et qui seront exigibles dans les conditions fixées par l'assemblée générale.

4°) Des provisions spéciales votées en vue des travaux d'entretien et de conservation des parties communes et éléments d'équipement collectif, à exécuter dans les trois années à échoir et non encore décidés.

Lors de la mise en copropriété, le syndic provisoire peut exiger une provision trimestrielle calculée sur la base du budget prévisionnel préparé en vue de sa soumission à l'assemblée ou sur la base d'un montant forfaitaire trimestriel fonction du nombre de lots principaux. Cette provision est destinée à faire face aux dépenses de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties et équipements communs de l'immeuble.

L'appel trimestriel de cette provision sera renouvelé jusqu'à la tenue de l'assemblée approuvant le budget prévisionnel.

D'autre part, le syndic pourra, en cas de réalisation d'urgence de travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, demander le versement d'une provision égale au tiers du montant du devis estimatif des travaux, sans délibération préalable de l'assemblée générale, mais après avoir pris l'avis du conseil syndical.

ARTICLE 44 : A défaut du versement à sa date d'exigibilité d'une provision due au titre de l'article 14-1 ou du I de l'article 14-2, et après mise en demeure restée infructueuse passé un délai de trente jours, les autres provisions non encore échues en application des mêmes articles 14-1 ou 14-2 ainsi que les sommes restant dues

appelées au titre des exercices précédents après approbation des comptes deviennent immédiatement exigibles.

Le président du tribunal judiciaire statuant comme en matière de référé, après avoir constaté, selon le cas, l'approbation par l'assemblée générale des copropriétaires du budget prévisionnel, des travaux ou des comptes annuels, ainsi que la défaillance du copropriétaire, condamne ce dernier au paiement des provisions ou sommes exigibles.

Pour les autres provisions prévues au précédent article, les versements devront être effectués à la date d'exigibilité votée par l'assemblée générale des copropriétaires, ou en l'absence de décision dans le délai de huit jours de la demande qui en sera faite par le syndic lors de l'appel de fonds.

Passé ces délais d'exigibilité, les sommes dues porteront intérêt au taux légal au profit du syndicat à compter de la mise en demeure adressée par le syndic au copropriétaire défaillant.

Les autres copropriétaires devront, en tant que besoin, faire les avances nécessaires pour pallier les conséquences de la défaillance d'un ou plusieurs d'entre eux constatée par l'assemblée générale.

ARTICLE 45 : Le paiement de la part contributive due par chaque copropriétaire, qu'il s'agisse de provision ou de paiement définitif, sera poursuivi par toutes les voies de droit à disposition du syndic. Il sera, en outre, garanti par l'hypothèque légale et le privilège mobilier, prévus à l'article 19 de la loi du 10 juillet 1965 et, en cas de vente du lot, par le privilège spécial immobilier visé à l'article 19-1 de ladite loi.

Pour l'exercice 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.

Tous les frais nécessaires qui auront été engagés par le syndicat des copropriétaires en vue du recouvrement amiable des charges de copropriété (notamment de frais de mise en demeure, de relance, de prise d'hypothèques, droits et émoluments d'huissier de justice et droit de recouvrement ou d'encaissement à la charge de débiteur) seront obligatoirement portés au débit du compte du copropriétaire défaillant et ce conformément à l'article 10-1 de la loi 10 juillet 1965.

ARTICLE 46 : Les obligations de chaque copropriétaire sont indivisibles à l'égard du syndicat.

En cas de démembrement de la propriété d'un lot, les nus-propriétaires et usufruitiers seront tenus solidairement de l'entier paiement des charges afférentes au lot considéré.

Il en sera de même en cas de lot en indivision.

Aucun copropriétaire ne pourra se décharger de sa contribution aux charges communes, ou la diminuer, par l'abandon aux autres, en totalité ou en partie, de ses droits divis et indivis.

ARTICLE 47 : Les copropriétaires qui aggraveraient par leur fait, celui de leurs ayants-droit, locataires, occupants ou préposés, les charges communes, supporteront seuls les frais ou dépenses supplémentaires qui seraient ainsi occasionnés.

Il est ici précisé que les charges telles que prévues dans le présent REGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ ont été réparties en fonction de l'usage tel que prévu après le(s) tableau(x) de répartition des charges.

Dans le cas de changement de cet usage, il pourra être procédé par l'assemblée générale à une modification des charges pour les services collectifs et les éléments d'équipement communs, conformément à l'article 25 paragraphe (e) de la loi du 10

Juillet 1965 (article 86 ci-après).

ARTICLE 47 bis : Le paiement des charges n'emporte pas l'approbation des comptes qui reste du ressort de l'assemblée générale.

TITRE IV - MUTATIONS DE PROPRIETE ET DE JOUISSANCE - CONSTITUTION DE DROITS REELS

CHAPITRE I - OPPOSABILITE DU REGLEMENT AUX TIERS

ARTICLE 48 : Le présent règlement de copropriété et l'état descriptif de division, ainsi que les modifications qui pourraient lui être apportées, seront, à compter de leur publication au fichier immobilier, opposables aux ayants cause à titre particulier des copropriétaires.

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

CHAPITRE II - MUTATIONS DE PROPRIETE

I - CONTRIBUTION AUX CHARGES

ARTICLE 49 : Mutation à titre onéreux – 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 3° 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.

4°- Le syndic rembourse l'avance de trésorerie permanente du copropriétaire cédant dans le cas où son arrêté de compte fait ressortir un solde créditeur et fait verser par l'acquéreur une avance équivalente de trésorerie.

Toute convention contraire aux dispositions de l'article 6-2 du décret n° 67-223 du 17 Mars 1967 n'a d'effet qu'entre les parties à la mutation à titre onéreux.

ARTICLE 50 : Mutation par décès - En cas de mutation par décès, les héritiers et ayants droits devront justifier au syndic, dans les deux mois du décès, de leurs qualités héréditaires par une lettre du notaire chargé du règlement de la succession.

Les obligations de chaque copropriétaire étant indivisibles à l'égard du syndicat, celui-ci pourra exiger leur entière exécution de n'importe lequel des héritiers ou représentants. Si l'indivision vient à cesser par suite d'un acte de partage, d'une cession ou licitation entre héritiers, le syndic devra en être informé dans le mois de cet

événement par lettre du rédacteur de l'acte contenant les nom, prénoms, profession et domicile du nouveau copropriétaire, la date de la mutation et celle de l'entrée en jouissance.

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

II - FORMALITES

A - Information des parties

ARTICLE 51 : En vue de l'information des parties le syndic peut être requis de délivrer un état daté comportant trois parties.

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

- a) Des provisions exigibles du budget prévisionnel ;
- b) Des provisions exigibles des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel ;
- c) des charges impayées sur les exercices antérieurs ;
- d) Des sommes mentionnées à l'article 33 de la loi du 10 juillet 1965 ;
- e) Des avances exigibles.

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

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

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

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

- a) De la reconstitution des avances mentionnées à l'article 45-1 du décret n° 67-223 du 17 Mars 1967 et ce d'une manière même approximative ;
- b) Des provisions non encore exigibles du budget prévisionnel ;
- c) Des provisions non encore exigibles dans les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel.

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

La réquisition de délivrer cet état peut être faite à tout moment, notamment lorsque est envisagé un acte conventionnel devant réaliser ou constater le transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot. Elle peut émaner du notaire chargé de recevoir l'acte ou du copropriétaire qui se propose de disposer de son droit en tout ou

en partie. Quel que soit le requérant, le syndic adresse l'état au notaire chargé de recevoir l'acte, aux frais du vendeur.

ARTICLE 51 Bis : Mention de la superficie du lot vendu

Toute promesse unilatérale de vente ou d'achat, tout contrat réalisant ou constatant la vente d'un lot ou d'une fraction d'un lot devra mentionner la superficie de la partie privative de ce lot ou de cette fraction de lot, mais également sa surface habitable. La nullité peut être invoquée sur le fondement de l'absence de toute mention de superficie.

Sont exclus de cette obligation les lots ou fractions de lot d'une superficie inférieure à 8 m² ainsi que les caves, garages, emplacements de stationnement.

La superficie à indiquer est celle des planchers des locaux clos et couverts, ce qui exclut les balcons et terrasses non couvertes. Il ne sera pas tenu compte des surfaces occupées par les murs et cloisons, des marches et cages d'escaliers, des gaines, des embrasures de portes et fenêtres, des planchers des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 m.

Le mesurage pourra être effectué par le vendeur, un intermédiaire négociateur, ou par un professionnel (géomètre-expert, architecte, huissier de justice).

Le bénéficiaire en cas de promesse de vente, le promettant en cas de promesse d'achat ou l'acquéreur peut intenter l'action en nullité, au plus tard à l'expiration d'un délai d'un mois à compter de l'acte authentique constatant la réalisation de la vente.

La signature de l'acte authentique constatant la réalisation de la vente mentionnant la superficie de la partie privative du lot ou de la fraction de lot entraîne la déchéance du droit à engager ou à poursuivre une action en nullité de la promesse ou du contrat qui l'a précédé, fondée sur l'absence de mention de cette superficie.

Si la superficie est supérieure à celle exprimée dans l'acte, l'excédent de mesure ne donne lieu à aucun supplément de prix.

Si la superficie est inférieure de plus d'un vingtième à celle exprimée dans l'acte, le vendeur, à la demande de l'acquéreur, supporte une diminution du prix proportionnelle à la moindre mesure.

L'action en diminution du prix doit être intentée par l'acquéreur dans un délai d'un an à compter de l'acte authentique constatant la réalisation de la vente, à peine de déchéance.

B - Droit d'opposition au paiement du prix – Formalités – Honoraires du syndic à la charge du syndicat des copropriétaires

ARTICLE 52 : Lors de la mutation à titre onéreux d'un lot, et si le vendeur n'a pas présenté au notaire un certificat du syndic ayant moins d'un mois de date, attestant qu'il est libre de toute obligation à l'égard du syndic, avis de mutation doit être donné au syndic de l'ensemble immobilier, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, à la diligence du Notaire, dans un délai de quinze jours à compter de la date de transfert de propriété. Avant l'expiration d'un délai de quinze jours à compter de la réception de cet avis, le syndic pourra former, au domicile élu, par acte extra-judiciaire, opposition au versement des fonds pour obtenir le paiement de sommes restant dues par l'ancien propriétaire. Cette opposition, à peine de nullité, énoncera le montant et les causes de la créance et contiendra élection de domicile dans le ressort du tribunal judiciaire de la situation de l'ensemble immobilier. Aucun paiement ou transfert amiable ou judiciaire de tout ou partie du prix ne sera opposable au syndic ayant fait opposition dans ledit délai.

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

Lorsque le syndic s'est opposé, dans les conditions prévues ci-dessus, au paiement du prix de vente d'un lot ou d'une fraction de lot, pour une créance inférieure au montant de ce prix, les effets de l'opposition ainsi formée sont limités au montant

des sommes restant dues au syndicat par l'ancien propriétaire, énoncées dans l'opposition.

Dans le cas où le contrat du syndic prévoit le versement d'honoraires au titre des prestations particulières lui incombant dans le cas des ventes des lots et notamment pour l'établissement de l'état daté, ces honoraires devront être pris en charge par le vendeur.

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

Dans un délai d'un mois, le syndic 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 avenu aux torts de l'acquéreur.

C - Notification des mutations - Election de domicile

ARTICLE 53 : En cas de mutation par décès, les héritiers et ayants droit devront dans les deux mois du décès, justifier au syndic de leur qualité héréditaire dans les conditions prévues à l'article 50 ci-dessus. En cas de cessation de l'indivision, le syndic devra en être informé dans le mois de cet événement selon les modalités fixées au même article.

ARTICLE 54 : Tout transfert 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, sera notifié sans délai au syndic, soit par les parties, soit par le notaire qui établit l'acte, soit par l'avocat qui a obtenu la décision judiciaire, acte ou décision qui, suivant le cas, réalise, atteste, constate ce transfert ou cette constitution.

Cette notification comportera la désignation du lot ou de la fraction de lot intéressé, ainsi que l'indication des nom, prénoms, domicile réel ou élu de l'acquéreur ou du titulaire du droit et, le cas échéant, du mandataire commun prévu à l'article 75 du présent règlement.

Le nouveau copropriétaire ou titulaire d'un droit sur un lot ou une fraction de lot sera tenu de notifier au syndic son domicile réel ou élu, faute de quoi, ce domicile sera considéré de plein droit comme étant élu dans l'immeuble.

**CHAPITRE III - INDIVISION – USUFRUIT – AUTRES HYPOTHESES
DE DEMEMBREMENT DE PROPRIETE**

a) Indivision

ARTICLE 55 : En cas d'indivision ou de démembrement du droit de propriété d'un lot, tous les copropriétaires indivis seront solidairement responsables vis à vis du syndicat du paiement de toutes les charges afférentes audit lot.

En cas d'indivision, les indivisaires sont représentés par un mandataire commun qui est, à défaut d'accord, désigné par le président du tribunal judiciaire saisi par l'un d'entre eux ou par le syndic.

La désignation judiciaire d'un mandataire commun en application des dispositions des deux alinéas précédents est aux frais des indivisaires.

b) Usufruit

ARTICLE 56 : En cas de démembrement de la propriété d'un lot et sauf convention contraire dénoncée au syndicat, les dispositions des articles 605 et suivants du Code Civil seront applicables pour le paiement de toutes les charges se rapportant audit lot.

En cas d'usufruit, les intéressés sont, à défaut d'accord, représentés par le nus-proprétaire. En cas de pluralité de nus-proprétaires, le mandataire commun est, à défaut d'accord, désigné par le président du tribunal judiciaire saisi par l'un d'entre eux ou par le syndic.

La désignation judiciaire d'un mandataire commun en application des dispositions des deux alinéas précédents est aux frais des nus-proprétaires.

Les nus-proprétaires et les usufruitiers seront solidaires envers le syndicat des copropriétaires du paiement des charges de copropriété.

c) Autres hypothèses de démembrement de propriété

ARTICLE 56 bis : Dans les autres hypothèses de démembrement du droit de propriété, à défaut d'accord, les intéressés sont représentés par le propriétaire.

d) Notification

ARTICLE 57 : Pour la notification de la constitution d'un droit d'usufruit, de nue-proprété, d'usage ou d'habitation sur un lot, il sera fait application de l'article 54 ci-dessus.

CHAPITRE IV - HYPOTHEQUE

ARTICLE 58 :

a) Tout copropriétaire qui voudra contracter un emprunt garanti par une hypothèque constituée sur son lot devra donner connaissance à son créancier, personne physique ou morale autres que les banques et organismes de crédit en général, des dispositions des articles 120 et 121 du présent règlement. Il devra obtenir dudit créancier qu'il accepte, en cas de sinistre, que l'indemnité d'assurance ou la part de cette indemnité pouvant revenir à l'emprunteur, soit versée directement entre les mains du syndic, assisté dans les conditions prévues à l'article 120 et qu'il renonce par conséquent au bénéfice des dispositions de l'article L 121-13 du Code des Assurances. Il sera en outre tenu d'obtenir de son créancier qu'il se soumette d'avance, pour le cas de reconstruction de l'immeuble, aux décisions de l'assemblée générale.

b) Il sera dérogé à ces règles dans le cas d'emprunt contracté auprès des banques et organismes de crédit en général.

Dans ce cas, l'indemnité d'assurance ou la part de cette indemnité pouvant revenir à l'emprunteur sera versée directement par la compagnie d'assurances entre les mains de la banque ou de l'organisme de crédit ayant contracté le prêt, lequel sera chargé de la conserver jusqu'à la décision de l'assemblée générale appelée à statuer sur la reconstruction ou non de l'immeuble. Dans le cas où l'assemblée aurait décidé la reconstruction de l'immeuble, la banque ou l'organisme de crédit devra reverser l'indemnité d'assurance ou la part de cette indemnité encaissée à la suite du sinistre, entre les mains du syndic au fur et à mesure de l'avancement des travaux, de façon à ne pas créer un obstacle à la reconstruction de l'immeuble décidée par l'assemblée générale des copropriétaires.

Dans le cas d'emprunt auprès d'une banque ou d'un organisme de crédit, la présente clause formant le paragraphe (b) de l'article 58 devra être portée à la connaissance du créancier par le copropriétaire, emprunteur.

CHAPITRE V - LOCATIONS

ARTICLE 59 : Le copropriétaire qui consentira à la location de son lot devra donner connaissance au locataire des dispositions du présent règlement, notamment celles relatives à la destination de l'immeuble et des lieux loués et l'obliger dans le bail à exécuter les prescriptions de ce règlement. A défaut de bail écrit, l'engagement du locataire devra être constaté par lettre séparée signée par lui.

ARTICLE 60 : Le copropriétaire bailleur restera solidairement responsable du fait ou de la faute de ses locataires ou sous-locataires. Il demeurera seul redevable de la quote-part afférente à son lot dans les charges définies au présent règlement, comme s'il occupait lui-même les locaux loués.

ARTICLE 61 : Les dispositions qui précèdent sont applicables aux autorisations d'occuper qui ne constitueraient pas des locations.

CHAPITRE VI - MODIFICATIONS DES LOTS

ARTICLE 62 : Chaque copropriétaire pourra, sous sa responsabilité, et dans la limite des lois et règlements, modifier la disposition intérieure des locaux lui appartenant, sous réserve de se conformer aux dispositions de l'article 25 du présent règlement.

ARTICLE 63 : Les copropriétaires pourront échanger entre eux des éléments détachés de leurs lots ou en céder aux copropriétaires voisins, ou encore diviser leurs locaux en plusieurs lots. Ils auront la faculté de modifier en conséquence les quotes-parts de parties communes et des charges de toute nature afférentes aux locaux concernés, à la condition que le total reste inchangé.

Toutefois, en cas d'aliénation séparée d'une ou plusieurs fractions d'un lot, la nouvelle répartition des charges entre ces fractions se calculera conformément à la méthode de calcul visée sous le tableau récapitulatif des lots, sans que cette nouvelle répartition soit soumise à l'approbation de l'assemblée générale, si le total des nouvelles quotes-parts correspond à l'ancien, et si la répartition a été faite proportionnellement à la surface des lots.

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

Il pourra aussi les réunir.

Chaque copropriétaire pourra modifier l'affectation de son lot sans avoir à recueillir l'approbation de l'assemblée générale, dans la mesure où les prescriptions de l'article 8 sont respectées.

Toute modification des lots devra faire l'objet d'un acte modificatif de l'état descriptif de division, ainsi que de l'état de répartition des charges.

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

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

ARTICLE 64 : Dans l'intérêt commun des copropriétaires ou de leurs ayants-cause, il est stipulé qu'au cas où l'état descriptif de division ou le règlement de copropriété viendraient à être modifiés, une copie de l'acte reçu par le Notaire contenant ledit modificatif portant la mention de publicité foncière devra être remise au syndic.

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

TITRE V - ADMINISTRATION DE L'IMMEUBLE

CHAPITRE 1er - SYNDICAT

ARTICLE 65 : La collectivité des copropriétaires est constituée en un syndicat doté de la personnalité civile.

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

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

Il peut modifier le présent règlement de copropriété.

L'assemblée générale des copropriétaires pourra décider de donner à ce syndicat la forme coopérative, conformément à l'article 17-1 de la loi du 10 Juillet 1965.

ARTICLE 66 : Immatriculation

Conformément à l'article L. 711-2 du code de la construction et de l'habitation, les syndicats de copropriétaires sont tenus de déclarer les données ci-dessous listées ainsi que toute modification les concernant au registre :

1° Le nom, l'adresse, la date de création du syndicat, le nombre et la nature des lots qui composent la copropriété ainsi que, le cas échéant, le nom du syndic ;

2° Si le syndicat fait l'objet d'une procédure prévue aux articles 29-1 A ou 29-1 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis ou à l'article L. 615-6 du code de la construction et de l'habitation ;

3° Si le syndicat fait l'objet d'un arrêté ou d'une injonction pris en application des articles L. 1331-24, L. 1331-26, L. 1331-26-1, L. 1334-2 ou L. 1334-16 du code de la santé publique ou L. 511-2, L. 511-3, L. 129-2, L. 129-3 ou L. 129-4-1 du code de la construction et de l'habitation.

Figurent également au registre :

1° A l'issue de chaque exercice comptable, les données essentielles relatives à

la gestion et aux comptes du syndicat, issues notamment du budget prévisionnel, des comptes du syndicat et de leurs annexes ;

2° Les données essentielles relatives au bâti issues, le cas échéant, du carnet d'entretien et du diagnostic technique global réalisé en application de l'article L. 731-1 du code de la construction et de l'habitation, dès lors que celles-ci ne sont pas déjà fournies par les services fiscaux au teneur du registre, qui est autorisé à les utiliser pour la mise en œuvre des objectifs mentionnés à l'article L. 711-1 du code précité.

Il est ici précisé que conformément à l'article L. 711-4 du code de la construction et de l'habitation le notaire chargé de publier au fichier immobilier et au livre foncier l'état descriptif de division et le règlement de copropriété fait la déclaration d'immatriculation du syndicat de copropriétaires.

ARTICLE 67 : Les décisions de la compétence du syndicat seront prises par l'assemblée générale des copropriétaires et exécutés par le syndic, ainsi qu'il sera dit ci-après.

Le syndicat des copropriétaires est régi par la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 et le décret numéro 67-223 du 17 Mars 1967. Il a pour dénomination "**SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE LES TERRASSES FLEURIES**".

ARTICLE 68 : Pour les immeubles à construire le fonctionnement de la copropriété prend effet lors de la livraison du premier lot. L'immatriculation du syndicat des copropriétaires est sans conséquence sur l'application du statut. Il continuera tant que l'immeuble sera divisé en fractions appartenant à des copropriétaires différents.

Son siège est à SAINT-LARY-SOULAN (Hautes-Pyrénées) dans l'immeuble.

CHAPITRE II - ASSEMBLEES GENERALES

I - EPOQUE DES REUNIONS

ARTICLE 69 : Les copropriétaires se réuniront en assemblée générale au plus tard dans les six mois qui suivra l'achèvement de l'immeuble.

A cette première réunion, l'assemblée nommera le syndic définitif, fixera le montant de sa rémunération et arrêtera le budget prévisionnel pour le temps restant à courir sur ce premier exercice.

ARTICLE 70 : Par la suite, les copropriétaires se réuniront en assemblée générale au moins une fois par an sur convocation du syndic.

L'assemblée générale pourra également être réunie extraordinairement par le syndic aussi souvent qu'il le jugera nécessaire.

Elle pourra encore être convoquée par le syndic à la demande du conseil syndical ou de plusieurs copropriétaires dans les conditions indiquées à l'article suivant.

II - CONVOCATIONS

INITIATIVE DES CONVOCATIONS

ARTICLE 71 : Cette assemblée se tient, sur convocation du syndic, chaque fois que les circonstances l'exigent, et au moins une fois par an. En outre, le syndic

doit convoquer l'assemblée générale chaque fois que la demande lui en est faite par lettre recommandée, soit par le conseil syndical, soit par un ou des copropriétaires représentant ensemble au moins le quart des quotes-parts de copropriété; faute par le syndic de le faire dans un délai de huit jours, les convocations seront valablement envoyées par le président du Conseil syndical.

Dans les mêmes cas, si les membres de ce conseil n'ont pas été désignés ou si le président de ce conseil ne procède pas à la convocation de l'assemblée, tout copropriétaire peut alors provoquer ladite convocation dans les conditions prévues à l'article 50 du décret numéro 67-223 du 17 mars 1967.

Tout copropriétaire peut solliciter du syndic la convocation et la tenue, à ses frais, d'une assemblée générale pour faire inscrire à l'ordre du jour une ou plusieurs questions ne concernant que ses droits ou obligations.

Conformément à cet article 50, le président du tribunal judiciaire statuant en matière de référé peut à la requête de tout copropriétaire, habiliter un copropriétaire ou un mandataire de justice à l'effet de convoquer l'assemblée générale. Dans ce cas, il peut charger ce mandataire de présider l'assemblée ; l'assignation est délivrée au syndic.

Lorsque l'assemblée est convoquée en application du présent paragraphe, la convocation est notifiée au syndic.

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

Sauf urgence, cette convocation est notifiée au moins vingt et un jours avant la date de la réunion. Les représentants des associations sont convoqués à l'assemblée selon la même procédure que les copropriétaires.

Dans le cas prévu par l'article 86 du présent règlement, lorsqu'à défaut de décision prise à la majorité définie à cet article, une nouvelle assemblée générale doit être réunie pour statuer dans les conditions de majorité prévues, si l'ordre du jour de cette nouvelle assemblée ne porte que sur des questions déjà inscrites à l'ordre du jour de la précédente assemblée, le délai de la convocation peut être réduit à huit jours, et les notifications prévues ci-dessus n'ont pas à être renouvelées.

Ordre du jour : L'ordre du jour est arrêté par le syndic ou par la personne qui convoque l'assemblée.

DELAI DE CONVOCATION

ARTICLE 72 : Les convocations seront adressées aux copropriétaires par lettres recommandées avec demandes d'avis de réception, envoyées à leur domicile réel ou à un domicile par eux élu et mises à la poste suffisamment tôt pour qu'elles puissent être présentées à leurs destinataires au moins vingt et un jours avant la date de la réunion. En cas d'urgence, ce délai pourra être réduit à huit jours. Elles pourront également être remises aux copropriétaires contre récépissé ou émargement d'un état, dont la date de réception fera foi. Ces remises devront être effectuées en temps utile ; elles dispenseront de l'envoi de lettres recommandées aux copropriétaires ayant émargé au moins vingt et un jours avant la réunion.

La convocation à l'assemblée générale par lettre recommandée électronique sera possible dans les conditions édictées par la loi et plus particulièrement par les articles 64, 64-1 à 64-4 du décret N° 67-223 du 17 mars 1967.

DESTINATAIRES DES CONVOCATIONS

ARTICLE 73 : Tous les copropriétaires devront être convoqués à l'assemblée générale.

Toutefois, lorsqu'une assemblée sera réunie pour délibérer exclusivement sur

des questions relatives aux parties de l'immeuble qui seraient la propriété indivise de certains copropriétaires seulement ou dont la charge d'entretien leur incomberait intégralement, seuls ces derniers seront convoqués.

ARTICLE 74 : Lorsqu'une société immobilière d'attribution est propriétaire de plusieurs lots dont elle attribue la jouissance à ses associés, chacun de ceux-ci reçoit notification des convocations et de leurs annexes.

A cet effet, le représentant légal de la société est tenu de communiquer, sans frais, au syndic ainsi que, le cas échéant, à toute personne habilitée à convoquer l'assemblée générale, et à la demande de ces derniers, les nom et domicile, réel ou élu, de chacun des associés. Il doit immédiatement informer le syndic de toute modification des renseignements ainsi communiqués.

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

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

ARTICLE 75 : Les mutations de propriété ne sont opposables au syndicat qu'à compter de la date où elles ont été signifiées au syndic.

En conséquence, les convocations seront valablement faites au dernier domicile notifié au syndic et opposables aux nouveaux copropriétaires tant qu'il n'a pas été procédé à la signification de ces mutations.

En cas d'indivision d'un lot, la convocation sera valablement adressée au mandataire commun prévu à l'article 81 ci-après.

En cas d'usufruit d'un lot, elle sera valablement adressée au mandataire commun choisi par les intéressés et dénoncé au syndic, ou, à défaut à l'usufruitier, sauf indication contraire dûment notifiée au syndic.

LIEU ET DATE DE REUNION

ARTICLE 76 : La personne qui convoque l'assemblée fixe le lieu, la date et l'heure de la réunion.

Les assemblées pourront se tenir dans la commune où se situe l'immeuble, dans les communes limitrophes ou dans le département.

Le délai de convocation prévu à l'article 72 peut être réduit à huit jours et les notifications visées à l'article 77 ci-après n'ont pas à être renouvelées lorsqu'il y a lieu de convoquer une nouvelle assemblée en vertu de l'article 86 du présent règlement si l'ordre du jour de cette nouvelle assemblée ne porte que sur des questions déjà inscrites à l'ordre du jour de la précédente assemblée.

CONTENU DES CONVOCATIONS

ARTICLE 77 : Les convocations contiennent l'indication des lieux, date et heure de la réunion, ainsi que l'ordre du jour, lequel précise chacune des questions soumises à la délibération de l'assemblée.

Conformément à l'article 11 du décret n°67-223 du 17 mars 1967, sont notifiés au plus tard en même temps que l'ordre du jour :

Préalablement, il est précisé que certains des points ci-après prévus concernent uniquement les résidences services et ne s'appliquent donc pas à la présente copropriété.

I.- Pour la validité de la décision :

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

2° Le projet du budget présenté avec le comparatif du dernier budget prévisionnel voté, lorsque l'assemblée est appelée à voter le budget prévisionnel ;
La présentation des documents énumérés au 1° et au 2° ci-dessus est conforme aux modèles établis par le décret relatif aux comptes du syndicat des copropriétaires et ses annexes ;

3° Les conditions essentielles du contrat ou, en cas d'appel à la concurrence, des contrats proposés, lorsque l'assemblée est appelée à approuver un contrat, un devis ou un marché, notamment pour la réalisation de travaux ainsi que les conditions générales et particulières du projet de contrat et la proposition d'engagement de caution mentionné au deuxième alinéa de l'article 26-7 de la loi du 10 juillet 1965 lorsque le contrat proposé a pour objet la souscription d'un prêt bancaire au nom du syndicat dans les conditions prévues à l'article 26-4 de cette loi ;

4° Le ou les projets de contrat du syndic, accompagné de la fiche d'information prévue au troisième alinéa du I de l'article 18-1 A, lorsque l'assemblée est appelée à désigner le représentant légal du syndicat ;

5° Le projet de convention, ou la convention, mentionné à l'article 39 outre les projets mentionnés au 4° ci-dessus ;

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

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

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

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

10° Les conclusions du rapport du mandataire ad hoc lorsqu'il en a été désigné un par le président du tribunal judiciaire en vertu de l'article 29-1B de la loi du 10 juillet 1965 et que l'assemblée générale est appelée à statuer sur les projets de résolution nécessaires à la mise en œuvre de ce rapport ;

11° Les projets de résolution mentionnant, d'une part, la saisie immobilière d'un lot, d'autre part, le montant de la mise à prix, ainsi que le montant des sommes estimées définitivement perdues, lorsque l'assemblée générale est appelée à autoriser le syndic à poursuivre la saisie immobilière d'un lot ;

12° Les projets des conventions et l'avis du conseil syndical mentionnés au troisième alinéa de l'article 41-6 de la loi du 10 juillet 1965 ou le projet de résolution

portant délégation en application du deuxième alinéa de cet article ;

13° Le rapport mentionné au troisième alinéa de l'article 41-1 de la loi du 10 juillet 1965 ;

14° Lorsque l'assemblée générale est appelée à se prononcer sur des travaux d'intérêt collectif réalisés sur parties privatives, en application du II de l'article 9 de la loi du 10 juillet 1965, une analyse des solutions éventuelles n'affectant pas ces parties.

II.- Pour l'information des copropriétaires :

1° Les annexes au budget prévisionnel ;

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

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

4° Le compte rendu de l'exécution de la mission du conseil syndical prévu au deuxième alinéa de l'article 22 du présent décret et le bilan établi par le conseil syndical en application du troisième alinéa de l'article 41-6 de la loi du 10 juillet 1965 ;

5° En vue de l'approbation des comptes par l'assemblée générale, le projet d'état individuel de répartition des comptes de chaque copropriétaire ;

6° L'état actualisé des lots délaissés prévu au second alinéa de l'article 24-6 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis ;

7° Le compte rendu de la dernière réunion du conseil des résidents mentionnant l'avis émis en application du quatrième alinéa de l'article 41-7 de la loi du 10 juillet 1965 ;

8° Le descriptif détaillé des travaux, mentionné au premier alinéa de l'article 25-2 de la loi du 10 juillet 1965 ;

9° Une présentation générale des principales caractéristiques du recours à l'emprunt collectif, lorsque la question de la souscription d'un tel emprunt est inscrite à l'ordre du jour de l'assemblée générale ;

10° Le rapport prévu au dernier alinéa de l'article 21-5 de la loi du 10 juillet 1965.

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

ORDRE DU JOUR COMPLEMENTAIRE

ARTICLE 78 : A tout moment, un ou plusieurs copropriétaires, ou le conseil syndical, peuvent notifier au syndic la ou les questions dont ils demandent qu'elles soient inscrites à l'ordre du jour d'une assemblée générale. Le syndic porte ces questions à l'ordre du jour de la convocation de la prochaine assemblée générale.

Toutefois, si la ou les questions notifiées ne peuvent être inscrites à cette assemblée compte tenu de la date de réception de la demande par le syndic, elles le sont à l'assemblée suivante.

Le ou les copropriétaires ou le conseil syndical qui demandent l'inscription d'une question à l'ordre du jour notifient au syndic, avec leur demande, le projet de résolution lorsque cette notification est requise en applications des 7° et 8° du I de l'article 11 du décret du 17 mars 1967. Lorsque le projet de résolution porte sur l'application du troisième alinéa de l'article 24 et du b de l'article 25 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, il est accompagné d'un document précisant l'implantation et la consistance des travaux.

A l'occasion de chaque appel de fonds qu'il adresse aux copropriétaires, le syndic rappelle les dispositions de l'alinéa précédent.

III - TENUE DES ASSEMBLEES GENERALES

ARTICLE 79 : Au début de chaque réunion, l'assemblée générale élit son président et s'il y a lieu un ou plusieurs scrutateurs ainsi que le secrétaire.

Est élu celui des copropriétaires présent qui a recueilli le plus grand nombre de suffrages ; en cas de partage des voix, il est procédé à un second vote.

Le syndic, son conjoint et ses préposés ne peuvent présider l'assemblée même s'ils sont copropriétaires.

Le président prend toutes les mesures nécessaires au déroulement régulier de la réunion.

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

ARTICLE 80 : Il est tenu une feuille de présence. Elle indique les nom et domicile de chaque copropriétaire et le cas échéant, de son mandataire, ainsi que le nombre de voix dont chacun dispose, compte tenu des termes de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 et du présent règlement.

Cette feuille de présence est émargée par chacun des membres de l'assemblée générale ou par son mandataire. Elle est 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 qui en ferait la demande.

La feuille de présence constitue une annexe du procès verbal avec lequel elle est conservée.

Elle peut être tenue sous forme électronique dans les conditions définies par les articles 1366 et suivants du Code Civil.

ARTICLE 81 : Représentation des copropriétaires

Les copropriétaires peuvent se faire représenter par un mandataire de leur choix, habilité par une simple lettre.

Ne peuvent ni recevoir de mandat pour représenter un copropriétaire, ni présider l'assemblée générale :

1° Le syndic, son conjoint, le partenaire lié à lui par un pacte civil de solidarité, son concubin ;

2° Les ascendants et descendants du syndic ainsi que ceux de son conjoint ou du partenaire lié à lui par un pacte civil de solidarité ou de son concubin ;

3° Les préposés du syndic, leur conjoint, le partenaire lié à eux par un pacte civil de solidarité, leur concubin ;

4° Les ascendants et descendants des préposés du syndic ainsi que ceux de leur conjoint ou du partenaire lié à eux par un pacte civil de solidarité ou de leur concubin.

Toutefois aucun mandataire à quelque titre que ce soit, ne peut représenter plus de trois copropriétaires à moins que le total des voix dont il dispose lui-même et

de celles de ses mandants n'excède pas 10% des voix du syndicat. Il est précisé que lorsque le syndic a reçu des mandats sans indication de mandataire, il ne peut ni les conserver pour voter en son nom, ni les distribuer lui-même aux mandataires qu'il choisit.

Chacun des époux copropriétaires communs ou indivis d'un lot peut recevoir personnellement des délégations de vote, dans les conditions prévues à l'article 22 de la loi N° 65-557 du 10 juillet 1965. Tout mandataire désigné peut subdéléguer son mandat à une autre personne, à condition que cela ne soit pas interdit par le mandat.

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

En cas d'usufruit, les intéressés sont, à défaut d'accord, représentés par le nuspropriétaire. En cas de pluralité de nus-propriétaires, le mandataire commun est, à défaut d'accord, désigné par le président du tribunal judiciaire saisi par l'un d'entre eux ou par le syndic.

En cas d'indivision, les indivisaires sont représentés par un mandataire commun qui est, à défaut d'accord, désigné par le président du tribunal judiciaire saisi par l'un d'entre eux ou par le syndic.

Sauf directives contraires expressément formulées dans la procuration, celle-ci habilite le mandataire à voter pour le compte de son mandant, sur chacune des questions figurant à l'ordre du jour notifié au copropriétaire représenté.

ARTICLE 81 bis : Présence physique, par visioconférence ou par tout autre moyen de communication électronique des copropriétaires à l'assemblée générale permettant leur identification – Vote par correspondance

Les copropriétaires peuvent participer à l'assemblée générale par présence physique, par visioconférence ou par tout autre moyen de communication électronique permettant leur identification.

Les copropriétaires peuvent, par ailleurs, voter par correspondance avant la tenue de l'assemblée générale, au moyen d'un formulaire établi conformément au modèle fixé par l'arrêté du 2 juillet 2020 "fixant le modèle de formulaire de vote par correspondance aux assemblées générales de copropriétaires". Si la résolution objet du vote par correspondance est amendée en cours d'assemblée générale, le votant par correspondance ayant voté favorablement est considéré défaillant pour cette résolution.

Les conditions d'identification des copropriétaires usant de moyens de communication électronique pour participer à l'assemblée générale et les modalités de remise au syndic du formulaire de vote par correspondance sont définies par décret en Conseil d'Etat.

ARTICLE 82 : Il ne pourra être mis en délibération que les questions inscrites à l'ordre du jour et dans la mesure où les notifications prévues à l'article 77 du présent règlement auront été régulièrement effectuées.

Toutefois l'assemblée pourra examiner, sans effet décisive toute question non inscrite à l'ordre du jour.

ARTICLE 83 : Les délibérations de chaque assemblée sont constatées par un procès-verbal signé à la fin de la séance par le président, par le secrétaire de séance et par les scrutateurs s'il en a été désigné.

Lorsque le registre est tenu sous forme électronique, ces signatures sont établies conformément au 2° alinéa de l'article 1367 du Code Civil.

Le procès-verbal comporte le texte de chaque délibération. Il indique le résultat de chaque vote et précise les noms des copropriétaires qui se sont opposés à la décision de l'assemblée et leur nombre de voix ainsi que les noms des copropriétaires qui se sont abstenus et leur nombre de voix.

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

Les procès-verbaux des séances sont inscrits, à la suite les uns des autres, sur un registre spécialement ouvert à cet effet. Ce registre peut être tenu sous forme électronique dans les conditions définies par les articles 1366 et suivants du Code Civil.

Les copies ou extraits de ces procès-verbaux à produire en justice ou ailleurs sont certifiés par le syndic.

IV - NOMBRE DE VOIX DES COPROPRIETAIRES

ARTICLE 84 : Dans les assemblées générales, chacun des copropriétaires dispose d'autant de voix qu'il possède de quotes-parts de propriété des parties communes.

Toutefois, lorsqu'un copropriétaire possède plus de la moitié des quotes-parts de propriété des parties communes appartenant à l'ensemble des copropriétaires, le nombre de voix dont il dispose est réduit à la somme des voix des autres copropriétaires.

Tout copropriétaire peut déléguer son droit de vote à un mandataire dans les conditions prévues à l'article 81 ci-dessus.

Lorsque le règlement de copropriété met à la seule charge de certains copropriétaires les dépenses d'entretien et de fonctionnement entraînées par certains services collectifs ou éléments d'équipements, il peut prévoir que ces copropriétaires prennent seuls part au vote sur les décisions qui concernent ces dépenses. Chacun d'eux dispose d'un nombre de voix proportionnel à sa participation auxdites dépenses.

V - MAJORITES REQUISES POUR L'ADOPTION DES DECISIONS

1) Décisions Ordinaires (article 24 de la loi du 10 juillet 1965 modifiée)

ARTICLE 85 :

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

II.- Sont notamment approuvés dans les conditions de majorité prévues au I :

a) Les travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble ainsi qu'à la préservation de la santé et de la sécurité physique des occupants, qui incluent les travaux portant sur la stabilité de l'immeuble, le clos, le couvert ou les réseaux et les travaux permettant d'assurer la mise en conformité des logements avec les normes de salubrité, de sécurité et d'équipement définies par les dispositions prises pour l'application de l'article 1er de la loi n° 67-561 du 12 juillet 1967 relative à l'amélioration de l'habitat ;

b) Les modalités de réalisation et d'exécution des travaux rendus obligatoires en vertu de dispositions législatives ou réglementaires ou d'un arrêté de police administrative relatif à la sécurité ou à la salubrité publique, notifié au syndicat des copropriétaires pris en la personne du syndic ;

c) Les modalités de réalisation et d'exécution des travaux notifiés en vertu de l'article L. 313-4-2 du code de l'urbanisme, notamment la faculté pour le syndicat des copropriétaires d'assurer la maîtrise d'ouvrage des travaux notifiés portant sur les parties privatives de tout ou partie des copropriétaires et qui sont alors réalisés aux frais du copropriétaire du lot concerné ;

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

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

f) Les adaptations du règlement de copropriété rendues nécessaires par les modifications législatives et réglementaires intervenues depuis son établissement. La publication de ces modifications du règlement de copropriété est effectuée au droit fixe ;

g) La décision d'engager le diagnostic prévu à l'article L. 731-1 du code de la construction et de l'habitation ainsi que ses modalités de réalisation ;

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

i) La décision d'équiper les emplacements de stationnement d'accès sécurisé à usage privatif avec des bornes de recharge pour véhicules électriques et hybrides rechargeables et de réaliser l'étude mentionnée au III de l'article 24-5 ;

j) L'autorisation donnée à un ou plusieurs copropriétaires d'effectuer à leurs frais les travaux permettant le stationnement sécurisé des vélos dans les parties communes, sous réserve que ces travaux n'affectent pas la structure de l'immeuble, sa destination ou ses éléments d'équipement essentiels et qu'ils ne mettent pas en cause la sécurité des occupants.

2) Décisions exigeant la majorité absolue (article 25 de la loi du 10 juillet 1965 modifiée)

ARTICLE 86 :

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

a) Toute délégation du pouvoir donnée au syndic, au conseil syndical ou à toute personne de prendre un acte ou une décision mentionné à l'article 24. Lorsque l'assemblée autorise le délégataire à décider de dépenses, elle fixe le montant maximum des sommes allouées à ce titre ;

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) 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) 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 ;

h) L'installation d'une station radioélectrique nécessaire au déploiement d'un réseau radioélectrique ouvert au public ou l'installation ou la modification d'une antenne collective ou d'un réseau de communications électroniques interne à l'immeuble dès lors qu'elles portent sur des parties communes ;

i) La délégation de pouvoir au président du conseil syndical d'introduire une action judiciaire contre le syndic en réparation du préjudice subi par le syndicat des copropriétaires ;

j) L'installation ou la modification des installations électriques intérieures ou extérieures permettant l'alimentation des emplacements de stationnement d'accès sécurisé à usage privatif pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables, 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.

Disposition de l'article 25-1 de la loi du 10 juillet 1965 modifiée : Lorsque l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité des voix de tous les copropriétaires, en application de l'article 25 ou d'une autre disposition, mais que le projet a recueilli au moins le tiers de ces voix, la même assemblée se prononce à la majorité prévue à l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote.

3) Décisions exigeant la double majorité (article 26 alinéa 1 de la loi du 10 juillet 1965 modifiée)

ARTICLE 87 :

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) 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.

Disposition de l'article 26-1 de la loi du 10 juillet 1965 modifiée : Nonobstant

toute disposition contraire, lorsque l'assemblée générale n'a pas décidé à la majorité prévue au premier alinéa de l'article 26 mais que le projet a au moins recueilli l'approbation de la moitié des membres du syndicat des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance, représentant au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, la même assemblée se prononce à la majorité des voix de tous les copropriétaires en procédant immédiatement à un second vote.

4) Décisions requérant l'unanimité

ARTICLE 88 : L'assemblée générale ne peut, sauf à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires, décider l'aliénation des parties communes dont la conservation est nécessaire au respect de la destination de l'immeuble ou la modification des stipulations du règlement de copropriété relatives à la destination de l'immeuble.

L'assemblée générale ne peut, sauf à l'unanimité des voix des copropriétaires, décider la souscription d'un emprunt bancaire au nom du syndicat des copropriétaires pour le financement soit de travaux régulièrement votés concernant les parties communes ou de travaux d'intérêt collectif sur parties privatives régulièrement votés, soit des actes d'acquisition conformes à l'objet du syndicat et régulièrement votés, sauf dérogation visées aux alinéas 2 et 3 de l'article 26-4 de la loi.

ARTICLE 89 : Sous réserve du cas prévu à l'article 86, paragraphe (e) ci-dessus, et des dispositions des articles 11 et 12 de la loi numéro 65-557 du 10 Juillet 1965, aucune modification de la répartition des charges ne peut être effectuée sans le consentement unanime des copropriétaires.

5) Décisions pouvant être prises sous forme de consultation écrite dans le cadre des "petites copropriétés"

ARTICLE 89 bis : Ces dispositions s'appliquent lorsque le syndicat des copropriétaires comporte au plus cinq lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces, ou lorsque le budget prévisionnel moyen du syndicat des copropriétaires sur une période de trois exercices consécutifs est inférieur à 15 000 €.

Par dérogation aux dispositions de l'article 17, les décisions, à l'exclusion de celles relatives au vote du budget prévisionnel et à l'approbation des comptes, peuvent être prises à l'unanimité des voix des copropriétaires à l'occasion d'une consultation écrite, sans qu'il y ait lieu de convoquer une assemblée générale. Les copropriétaires peuvent également être consultés au cours d'une réunion.

La consultation est organisée par le syndic, à son initiative ou à la demande d'un copropriétaire.

Lorsqu'un copropriétaire a été consulté par écrit, la décision est formalisée au terme du délai fixé par le syndic pour répondre à la consultation.

VI - EFFETS DES DECISIONS

ARTICLE 90 : Les décisions régulièrement prises obligeront tous les copropriétaires, même les opposants et ceux qui n'auront pas été représentés à la réunion. Le délai prévu à l'article 42 (alinéa 2) de la loi du 10 juillet 1965 pour contester les décisions de l'assemblée générale court à compter de la notification de la décision à chacun des copropriétaires opposants ou défaillants. Dans le cas prévu à l'article 23 (alinéa 1er) de la loi du 10 juillet 1965, cette notification est adressée au représentant légal de la société lorsqu'un ou plusieurs associés se sont opposés ou ont été défaillants.

La notification ci-dessus prévue doit mentionner les résultats du vote et reproduire le texte de l'article 42 (alinéa 2) de ladite loi.

En outre, dans le cas prévu à l'article 23 (alinéa 1er) de la loi du 10 juillet 1965, un extrait du procès-verbal de l'assemblée est notifié au représentant légal de la société propriétaire de lots, s'il n'a pas assisté à la réunion.

CHAPITRE III - SYNDIC

I - NOMINATION. DUREE DES FONCTIONS. REMUNERATION

ARTICLE 91 : Le syndic sera nommé et révoqué par l'assemblée générale statuant dans les conditions prévues à l'article 86 ci-dessus. Ses fonctions pourront être renouvelées dans les mêmes conditions.

Seul un copropriétaire d'un ou plusieurs lots dans la copropriété qu'il est amené à gérer peut être syndic non professionnel. Si cette condition disparaît, le mandat du syndic non professionnel devient caduc à l'expiration d'un délai de trois mois suivant l'événement. Durant ce délai, le syndic convoque une assemblée générale et inscrit à l'ordre du jour la question de la désignation d'un nouveau syndic.

Le syndic ne peut renoncer à son mandat sans avoir respecté un délai de préavis de trois mois.

Quand l'assemblée générale délibère pour désigner un nouveau syndic dont la prise de fonction intervient avant le terme du mandat du syndic actuel, cette décision vaut révocation de ce dernier à compter de la prise de fonction du nouveau syndic.

Dispositions applicables aux petites copropriétés articles 41-8 à 41-12 de la loi N° 65-557 du 10 juillet 1965

ARTICLE 91 bis : Ces dispositions s'appliquent lorsque le syndicat des copropriétaires comporte au plus cinq lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces, ou lorsque le budget prévisionnel moyen du syndicat des copropriétaires sur une période de trois exercices consécutifs est inférieur à 15 000 €.

Par dérogation aux dispositions de l'article 17-1, dans le cas où le syndicat a adopté la forme coopérative et n'a pas institué de conseil syndical, l'assemblée générale, à la majorité des voix de tous les copropriétaires, désigne le syndic parmi ses membres. L'assemblée générale peut également désigner un copropriétaire pour suppléer le syndic en cas d'empêchement de celui-ci. Le syndic et son suppléant sont l'un et l'autre révocables dans les mêmes conditions. L'assemblée générale désigne une ou plusieurs personnes physiques ou morales, qui peuvent être des copropriétaires ou des personnes extérieures qualifiées, pour assurer le contrôle des comptes du syndicat.

En cas d'empêchement du syndic ou de défaillance de celui-ci mettant en péril la conservation de l'immeuble, la santé ou la sécurité des occupants, chaque copropriétaire peut prendre l'initiative de convoquer une assemblée générale extraordinaire afin qu'elle désigne un nouveau syndic ou qu'elle prenne les décisions nécessaires à la conservation de l'immeuble, de la santé ou de la sécurité de ses occupants.

ARTICLE 92 : Le contrat de syndic est conclu pour une durée déterminée. Il est approuvé par une décision expresse de l'assemblée générale.

Tout contrat ou projet de contrat relatif à l'exercice de la mission de syndic respecte un contrat type défini par décret en Conseil d'Etat. Le projet de contrat est accompagné d'une fiche d'information sur le prix et les prestations proposées par le syndic selon un modèle fixé par arrêté. A cet effet, le projet de contrat et un projet de résolution devront être notifiés en même temps que l'ordre du jour.

Tout manquement aux obligations mentionnées aux premier et troisième alinéas de l'article 18-1 A de la loi N° 65-557 du 10 juillet 1965 est passible d'une amende administrative dont le montant ne peut excéder 3 000 € pour une personne physique et 15 000 € pour une personne morale. Cette amende est prononcée dans les conditions prévues au chapitre II du titre II du livre V du code de la consommation.

Les travaux mentionnés à l'article 14-2 et votés par l'assemblée générale des copropriétaires en application des articles 24, 25, 26-3 et 30 peuvent faire l'objet d'honoraires spécifiques au profit du syndic. Ces honoraires sont votés lors de la même assemblée générale que les travaux concernés, aux mêmes règles de majorité.

La rémunération fixée dans le projet de résolution soumis au vote de l'assemblée générale doit être exprimée en pourcentage du montant hors taxes des travaux, à un taux dégressif selon l'importance des travaux préalablement à leur exécution.

La rémunération du syndic, pour les prestations qu'il fournit au titre de sa mission, est déterminée de manière forfaitaire. Toutefois, une rémunération spécifique complémentaire peut être perçue à l'occasion de prestations particulières de syndic qui ne relèvent pas de la gestion courante et qui sont définies par décret en Conseil d'Etat.

La nomination ou la révocation du syndic devront être approuvés à la majorité de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

Lorsque le syndic est à l'initiative de la résiliation du contrat, il notifie sa volonté de résiliation au président du conseil syndical, ou à défaut de conseil syndical, à l'ensemble des copropriétaires, en précisant la ou les inexécutions reprochées au syndicat des copropriétaires.

Dans un délai qui ne peut être inférieur à deux mois à compter de cette notification, le syndic convoque une assemblée générale et inscrit à l'ordre du jour la question de la désignation d'un nouveau syndic. La résiliation du contrat prend effet au plus tôt un jour franc après la tenue de l'assemblée générale.

Lorsqu'au cours de cette assemblée générale le syndicat des copropriétaires désigne un nouveau syndic, il fixe la date de prise d'effet du contrat.

Lorsque le conseil syndical est à l'initiative de la résiliation du contrat, il notifie au syndic une demande motivée d'inscription de cette question à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale, en précisant la ou les inexécutions qui lui sont reprochées.

L'assemblée générale se prononce sur la question de la résiliation du contrat et, le cas échéant, fixe sa date de prise d'effet au plus tôt un jour franc après la tenue de cette assemblée.

Lorsqu'au cours de la même assemblée le syndicat des copropriétaires désigne un nouveau syndic, il fixe la date de prise d'effet du contrat.

Jusqu'à la réunion de la première assemblée générale des copropriétaires, telle que prévue à l'article 69, "LA SOCIETE" exercera à titre provisoire les fonctions de syndic à compter de l'entrée en vigueur du présent règlement. Pendant cette période, il aura droit à la rémunération pratiquée habituellement pour des immeubles de cette nature.

Il est ici précisé que les dispositions de l'article 18-1 A de la loi N° 65-557 du 10 juillet 1965 ne s'appliquent pas lorsque le syndic n'est pas rémunéré. Celui-ci peut néanmoins proposer à l'assemblée générale un contrat de syndic conforme au contrat type.

ARTICLE 93 : A défaut de nomination du syndic par l'assemblée générale, il pourra y être pourvu par une ordonnance du président du tribunal judiciaire sur requête d'un ou de plusieurs copropriétaires, du maire de la commune ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat du lieu de situation de l'immeuble.

ARTICLE 94 : 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. En cas de carence du syndic et à défaut de stipulation du règlement de copropriété, un administrateur ad hoc peut être désigné par décision de justice.

En cas de carence ou d'inaction du syndic, le président du conseil syndical peut également, sur délégation expresse de l'assemblée générale, exercer une action contre le syndic, en réparation du préjudice subi par le syndicat des copropriétaires. Lorsque la copropriété n'a pas de conseil syndical, cette action peut être exercée par un ou plusieurs copropriétaires représentant au moins un quart des voix de tous les copropriétaires.

En cas de condamnation, les dommages et intérêts sont alloués au syndicat des copropriétaires.

Si, à l'issue de l'instance judiciaire, l'action exercée dans l'intérêt du syndicat est déclarée bien fondée par le juge, la charge des frais de procédure non supportés par le syndic est répartie entre tous les copropriétaires proportionnellement aux quotes-parts de parties communes afférentes à leur lot.

Changement de syndic

ARTICLE 94 bis : En cas de changement de syndic, l'ancien syndic est tenu de remettre au nouveau syndic, dans le délai de quinze jours à compter de la cessation de ses fonctions, la situation de trésorerie, les références des comptes bancaires du syndicat et les coordonnées de la banque. Il remet, dans le délai d'un mois à compter de la même date, l'ensemble des documents et archives du syndicat ainsi que, le cas échéant, l'ensemble des documents dématérialisés relatifs à la gestion de l'immeuble ou aux lots gérés mentionnés à l'alinéa 11 du I de l'article 18, dans un format téléchargeable et imprimable. Dans l'hypothèse où le syndicat des copropriétaires a fait le choix de confier tout ou partie de ses archives à un prestataire spécialisé, il est tenu, dans ce même délai, d'informer le prestataire de ce changement en communiquant les coordonnées du nouveau syndic.

Dans le délai de deux mois suivant l'expiration du délai mentionné ci-dessus, l'ancien syndic est tenu de fournir au nouveau syndic l'état des comptes des copropriétaires ainsi que celui des comptes du syndicat, après apurement et clôture.

Après mise en demeure restée infructueuse, le syndic nouvellement désigné ou le président du conseil syndical pourra demander au président du tribunal judiciaire statuant en référé, d'ordonner sous astreinte la remise des pièces, informations et documents dématérialisés mentionnés aux deux premiers alinéas ainsi que le versement des intérêts provisionnels dus à compter de la mise en demeure, sans préjudice de toute provision à valoir sur dommages et intérêts.

II - ATTRIBUTIONS

ARTICLE 95 : Le syndic est l'organe exécutif et l'agent officiel du syndicat. A ce titre, il est chargé d'assurer l'exécution des dispositions du règlement de copropriété et des délibérations de l'assemblée générale, d'administrer l'immeuble, de pourvoir à sa conservation, à sa garde et à son entretien en procédant, au besoin, à l'exécution de tous travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble en cas d'urgence, et de représenter le syndicat dans tous les actes civils et en justice.

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

a) Pouvoirs de gestion et d'administration

ARTICLE 96 : Le syndic pourvoira à sa propre initiative à l'entretien courant de l'immeuble ; il fera exécuter les travaux et engagera les dépenses nécessaires à cet effet.

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

services collectifs et procédera à tous achats à cet effet.

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

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

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

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

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

Ils devront laisser la disposition de leurs parties privatives aux entrepreneurs et à leur personnel, dans la mesure nécessaire à l'exécution de ces travaux.

Le syndic est tenu d'établir et de tenir à jour un carnet d'entretien de l'immeuble conformément à l'article 18 de la loi du 10 Juillet 1965 et son décret d'application.

Lorsque le syndic est un syndic professionnel, un accès en ligne sécurisé aux documents dématérialisés relatifs à la gestion de l'immeuble ou des lots gérés doit être mis en place, sauf décision contraire de l'assemblée générale prise à la majorité de l'article 25 de la présente loi. Cet accès est différencié selon la nature des documents mis à la disposition des membres du syndicat de copropriétaires ou de ceux du conseil syndical. Le décret n° 2019-502 du 23 mai 2019 précise la liste minimale des documents devant être accessibles en ligne dans un espace sécurisé.

ARTICLE 97 : Le syndic engagera le personnel nécessaire, fixera les conditions de son travail et de sa rémunération et le congédiera suivant les usages locaux et les textes en vigueur.

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

ARTICLE 98 : Le syndic assurera la police de l'immeuble et veillera à sa tranquillité. Il contractera toutes les assurances nécessaires, ainsi qu'il est prévu à l'article 117 ci-après.

ARTICLE 99 : Dans le cadre de son pouvoir général d'administration, le syndic pourra donner des autorisations aux copropriétaires en ce qui concerne la jouissance de leurs lots à la condition expresse qu'elles n'affectent en aucune manière les parties communes, l'aspect général, l'harmonie et la destination de l'immeuble.

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

ARTICLE 100 : Le syndic établira et tiendra à jour la liste de tous les copropriétaires avec l'indication des lots qui leur appartiennent, ainsi que de tous les titulaires des droits fixés à l'article 54 du présent règlement ; il mentionnera leur état

civil ainsi que leur domicile réel ou élu.

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

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

Le syndic établit une fiche synthétique de la copropriété regroupant les données financières et techniques essentielles relatives à la copropriété et à son bâti, dont le contenu est défini par décret. Le syndic met à jour la fiche synthétique de la copropriété chaque année.

Le syndic met cette fiche à disposition des copropriétaires.

En l'absence de mise à disposition d'un copropriétaire de la fiche synthétique au-delà d'un délai d'un mois à compter de la demande, des pénalités par jour de retard, dont le montant est fixé par décret, sont imputées sur la rémunération forfaitaire annuelle du syndic. Ces pénalités sont déduites de la rémunération du syndic lors de l'arrêté des comptes à soumettre à l'assemblée générale.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux syndicats administrant des immeubles à destination totale autre que d'habitation.

Le syndic est tenu de réaliser les démarches prévues aux articles L. 711-1 à L. 711-6 du code de la construction et de l'habitation relatifs à l'immatriculation du syndicat de copropriétaires, sous peine de l'astreinte prévue au même article L. 711-6 ;

Il est chargé d'assurer l'information des occupants de chaque immeuble de la copropriété des décisions prises par l'assemblée générale, selon des modalités définies par décret.

ARTICLE 101 : Le syndic est chargé, dans les conditions qui seront éventuellement définies par décret, d'assurer la conservation des archives relatives au syndicat des copropriétaires. La décision de confier les archives du syndicat des copropriétaires à une entreprise spécialisée aux frais dudit syndicat est prise à la majorité des voix de tous les copropriétaires. Une telle décision ne peut donner lieu à aucune rémunération complémentaire au profit du syndic

Il délivrera des copies ou extraits, qu'il certifiera conformes de ces procès-verbaux, du carnet d'entretien de l'immeuble et le cas échéant du diagnostic technique de l'immeuble aux frais du copropriétaire qui en fait la demande.

ARTICLE 102 : Le syndic assure la gestion comptable et financière du syndicat et, à ce titre, est chargé :

- d'établir le budget prévisionnel en concertation avec le conseil syndical, les comptes du syndicat et leurs annexes, de les soumettre au vote de l'assemblée générale et de tenir pour chaque syndicat une comptabilité séparée qui fait apparaître la position de chaque copropriétaire à l'égard du syndicat ;

- d'ouvrir, dans l'établissement bancaire qu'il choisit, un compte séparé au nom du syndicat, sur lequel sont versées sans délai toutes les sommes ou valeurs reçues au nom ou pour le compte du syndicat. L'assemblée générale peut décider, à la majorité de l'article 25, que ce compte est ouvert dans un autre établissement bancaire de son choix. Ce compte bancaire ne peut faire l'objet ni d'une convention de fusion, ni d'une compensation avec tout autre compte. Les éventuels intérêts produits par ce compte sont définitivement acquis au syndicat. La méconnaissance par le syndic de ces obligations emporte la nullité de plein droit de son mandat à l'expiration du délai de trois mois suivant sa désignation. Toutefois, les actes qu'il a passés avec des tiers de bonne foi demeurent valables. Le syndic met à disposition du conseil syndical une copie des relevés périodiques du compte, dès réception de ceux-ci. Toutefois, lorsque le syndicat comporte au plus quinze lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces, l'assemblée générale peut, à la majorité de l'article 25 et, le cas échéant, de l'article 25-1, dispenser le syndic soumis à la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970

réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce, ou dont l'activité est soumise à une réglementation professionnelle organisant le maniement des fonds du syndicat, d'ouvrir un compte bancaire séparé au nom du syndicat. Le compte unique fait apparaître dans les écritures de l'établissement bancaire un sous-compte individualisant comptablement les versements et prélèvements afférents au syndicat. Le syndic effectue sur ce sous-compte, sans délai, les versements des sommes et valeurs appartenant au syndicat et y reporte les dépenses effectuées pour son compte. Le syndic transmet au président du conseil syndical une copie des relevés périodiques bancaires du sous-compte, dès réception de ceux-ci. Dans ce cas, le syndic ne peut pas proposer une rémunération différenciée en fonction de la décision de l'assemblée relative à la dispense de compte bancaire séparé ;

- d'ouvrir, dans l'établissement bancaire qu'il a choisi ou que l'assemblée générale a choisi pour le compte mentionné au troisième alinéa du présent II, un compte séparé rémunéré au nom du syndicat, sur lequel sont versées sans délai les cotisations au fonds de travaux prévu à l'article 14-2. Ce compte bancaire ne peut faire l'objet d'aucune convention de fusion, ni d'une compensation avec tout autre compte. Les virements en provenance du compte mentionné au troisième alinéa du présent II sont autorisés. Les intérêts produits par ce compte sont définitivement acquis au syndicat. La méconnaissance par le syndic de ces obligations emporte la nullité de plein droit de son mandat à l'expiration du délai de trois mois suivant sa désignation. Toutefois, les actes qu'il a passés avec des tiers de bonne foi demeurent valables. Le syndic met à disposition du conseil syndical une copie des relevés périodiques du compte, dès réception de ceux-ci. Toutefois, lorsque le syndicat comporte au plus quinze lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces, l'assemblée générale peut, à la majorité de l'article 25 et, le cas échéant, de l'article 25-1, dispenser le syndic soumis à la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce, ou dont l'activité est soumise à une réglementation professionnelle organisant le maniement des fonds du syndicat, d'ouvrir un compte bancaire séparé au nom du syndicat. Le compte unique fait apparaître dans les écritures de l'établissement bancaire un sous-compte individualisant comptablement les versements et prélèvements afférents au syndicat. Le syndic effectue sur ce sous-compte, sans délai, les versements des sommes et valeurs appartenant au syndicat et y reporte les dépenses effectuées pour son compte. Le syndic transmet au président du conseil syndical une copie des relevés périodiques bancaires du sous-compte, dès réception de ceux-ci. Dans ce cas, le syndic ne peut pas proposer une rémunération différenciée en fonction de la décision de l'assemblée relative à la dispense de compte bancaire séparé ;

A l'exception du syndic provisoire et de l'administrateur provisoire désigné en application des articles 29-1 et 29-11, le syndic de copropriété ne peut avancer de fonds au syndicat de copropriétaires.

ARTICLE 103 : Dans le cas où l'immeuble serait administré par un syndic qui ne serait pas soumis aux dispositions de la loi n° 70-9 du 2 Janvier 1970 et des textes pris pour son application, toutes sommes ou valeurs reçues au nom et pour le compte du syndicat devront être versées sans délai à un compte bancaire ou postal ouvert au nom du syndicat.

ARTICLE 104 : Le syndic est en outre chargé de soumettre à l'autorisation de l'assemblée générale prise à la majorité de l'article 24 toute convention passée entre le syndicat et le syndic ou une personne ou une entreprise liée directement ou indirectement au syndic dont la liste est fixée par décret, en précisant la nature des liens qui rendent nécessaire l'autorisation de la convention. Les conventions conclues en méconnaissance de ces dispositions ne sont pas opposables au syndicat ;

b) Pouvoirs d'exécution et de représentation

ARTICLE 105 : Chargé de veiller au respect des dispositions du règlement de copropriété et d'assurer l'exécution des décisions de l'assemblée générale, le syndic a pouvoir d'agir à l'encontre de tout copropriétaire aux fins d'obtenir l'exécution de ses obligations.

En conséquence, il pourra prendre toutes mesures et garanties, et exercer toutes poursuites nécessaires pour le recouvrement des charges communes, en usant, au besoin des procédures et garanties visées aux articles 19 de la loi du 10 juillet 1965 et 55 du décret du 17 mars 1967, et de la loi N° 94-624 du 21 juillet 1994.

ARTICLE 106 : Le syndic représentera le syndicat des copropriétaires en justice, tant en demandant qu'en défendant, même au besoin contre certains copropriétaires. Il pourra, conjointement ou non avec un ou plusieurs copropriétaires, agir en vue de la sauvegarde des droits afférents à l'immeuble.

Toutefois, le syndic ne pourra engager une action en justice sans y avoir été autorisé par une décision de l'assemblée générale après avoir notifié au préalable le projet de résolution, sauf lorsqu'il s'agit de l'une des actions prévues à l'article 55 du décret du 17 mars 1967.

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

Enfin, il lui appartiendra, dans les conditions et formes prévues par la loi N° 94-624 du 21 juillet 1994, de présenter toute requête aux fins de désignation d'un administrateur provisoire, s'il constate une situation qui justifie cette désignation.

Il pourra également y être procédé par des copropriétaires représentant quinze pour cent au moins des voix du syndicat.

ARTICLE 107 : Le syndic représentera le syndicat dans les actes d'acquisition ou d'aliénation et dans les actes de constitution de droits réels immobiliers au profit ou à la charge des parties communes, ainsi que pour la publication de l'état descriptif de division, du règlement de copropriété et des modifications à ces documents.

ARTICLE 108 : Seul responsable de sa gestion, le syndic ne peut se faire substituer.

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

D'autre part, le syndic peut, par délégation de l'assemblée générale statuant dans les conditions prévues à l'article 86 ci-dessus, recevoir les pouvoirs nécessaires à la réalisation d'une opération déterminée.

CHAPITRE IV - CONSEIL SYNDICAL

I - CONSTITUTION

ARTICLE 109 : Préalablement, il est ici précisé en vertu des articles 41-8 et 41-9 de la loi N° 65-557 du 10 juillet 1965 que le syndicat n'est pas tenu de constituer un conseil syndical lorsque le syndicat des copropriétaires comporte au plus cinq lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces, ou lorsque le budget prévisionnel moyen du syndicat des copropriétaires sur une période de trois exercices consécutifs est inférieur à 15 000 €.

En vue d'assurer une liaison permanente entre la collectivité des copropriétaires et le syndic, d'assister ce dernier et de contrôler sa gestion, il sera institué un conseil syndical composé de trois membres minimum nommé par l'assemblée générale, laquelle fixe les modalités de son organisation et de son fonctionnement.

ARTICLE 110 : Les membres du conseil syndical sont désignés par l'assemblée générale parmi les copropriétaires, leurs ascendants ou descendants, les associés dans le cas prévu par le premier alinéa de l'article 23 de la loi N° 65-557 du 10 juillet 1965, les accédants ou les acquéreurs à terme, leurs conjoints, les partenaires liés à eux par un pacte civil de solidarité, leurs représentants légaux, ou leurs usufruitiers. Lorsqu'une personne morale est nommée en qualité de membre du conseil syndical, elle peut s'y faire représenter, soit par son représentant légal ou statutaire, soit par un fondé de pouvoir spécialement habilité à cet effet.

Le syndic, ses préposés, leurs conjoints, leurs partenaires liés à eux par un pacte civil de solidarité, leurs concubins, leurs ascendants ou descendants, leurs parents en ligne collatérale jusqu'au deuxième degré, même s'ils sont copropriétaires, associés ou acquéreurs à terme, ne peuvent être membres du conseil syndical. Les dispositions du présent alinéa ne sont pas applicables aux syndicats gérés par des syndicats non professionnels.

Le conseil syndical élit son président parmi ses membres.

Lorsque l'assemblée générale ne parvient pas, faute de candidature ou faute pour les candidats d'obtenir la majorité requise, à la désignation des membres du conseil syndical, le procès-verbal, qui en fait explicitement mention, est notifié, dans un délai d'un mois, à tous les copropriétaires.

L'assemblée générale peut décider par une délibération spéciale, à la majorité prévue par l'article 26, de ne pas instituer de conseil syndical. La décision contraire est prise à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

A défaut de désignation par l'assemblée générale à la majorité requise, et sous réserve des dispositions de l'alinéa précédent, le juge, saisi par un ou plusieurs copropriétaires ou par le syndic, peut, avec l'acceptation des intéressés, désigner les membres du conseil syndical ; il peut également constater l'impossibilité d'instituer un conseil syndical.

Les membres du conseil syndical sont nommés pour une durée ne pouvant excéder trois ans.

Ils seront rééligibles.

Ils pourront être révoqués par l'assemblée générale statuant à la même majorité.

ARTICLE 111 : L'assemblée pourra, si elle le juge à propos, désigner un ou plusieurs membres suppléants dans les mêmes conditions que les membres titulaires.

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

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

ARTICLE 112 : Le conseil syndical élit un président parmi ses membres, à la majorité de ceux-ci, pour la durée qu'il fixe ; à défaut, le président demeure en fonction pendant toute la durée de son mandat de conseiller syndical sauf révocation

prononcée à la même majorité.

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

ARTICLE 113 : Les avis ou rapport du conseil syndical sont adoptés à la majorité simple et à la condition que la moitié au moins de ses membres soient présents ou représentés ; en cas de partage des voix, celle du président sera prépondérante.

Tout membre du conseil syndical pourra être représenté par un autre membre dudit conseil syndical. Celui-ci ne pourra disposer que d'un pouvoir.

Les délibérations du conseil sont constatées par des procès-verbaux portés sur un registre ouvert à cet effet, signé par les membres ayant assisté à la réunion. Copies de ces procès-verbaux sont délivrées par le président du conseil syndical sur demande qui lui en est faite par les copropriétaires.

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

Les débours exposés par les membres du conseil syndical dans l'exercice de leur mandat leur sont remboursés par le syndicat sur justifications.

Les honoraires des techniciens dont le conseil syndical peut se faire assister (experts-comptables, conseils juridiques, architecte), ainsi que les frais de fonctionnement dudit conseil sont payés par le syndic, sur l'indication du conseil syndical, dans le cadre des dépenses de l'administration de l'immeuble.

II - MISSION

ARTICLE 114 : Organe consultatif, le conseil syndical donne son avis sur les questions dont il se saisit lui-même ou qui lui sont soumises par le syndic, par l'assemblée générale ou certains copropriétaires.

L'assemblée générale arrête le montant des marchés et contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical est obligatoire, et à partir duquel une mise en concurrence est rendue obligatoire.

ARTICLE 115 : Le conseil syndical contrôle et assiste le syndic dans sa gestion, notamment la comptabilité du syndicat, la répartition des dépenses, les conditions dans lesquelles sont passés et exécutés les marchés et tous autres contrats, ainsi que l'élaboration du budget prévisionnel dont il suit l'exécution.

Il peut également recevoir d'autres missions ou délégations de l'assemblée générale statuant dans les conditions fixées par l'article 86 du présent règlement.

Le conseil syndical peut prendre connaissance, et copie, à sa demande, et après en avoir donné avis au syndic, de toutes pièces ou documents, correspondances ou registres se rapportant à la gestion du syndic et, d'une manière générale, à l'administration de la copropriété. En cas d'absence de transmission de ces pièces, au-delà d'un délai d'un mois à compter de la demande du conseil syndical, des pénalités par jour de retard, dont le montant est fixé par décret, sont imputées sur la rémunération forfaitaire annuelle du syndic. Ces pénalités sont déduites de la rémunération du syndic lors de l'établissement des comptes définitifs à clôturer et à soumettre à l'assemblée générale pour approbation. A défaut, le président du conseil syndical peut demander au président du tribunal judiciaire, statuant selon la procédure accélérée au fond, la condamnation du syndic au paiement de ces pénalités au profit du syndicat des copropriétaires.

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

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

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.

En vue de l'information de l'assemblée générale appelée à se prononcer sur la désignation d'un syndic professionnel et sans que cette formalité ne soit prescrite à peine d'irrégularité de la décision de désignation du syndic, le conseil syndical met en concurrence plusieurs projets de contrats de syndic, établis conformément au contrat type mentionné à l'article 18-1-A de la loi précitée et accompagnés de la fiche d'information mentionnée au même article. Le conseil syndical peut être dispensé de mise en concurrence par décision votée à la majorité des voix de tous les copropriétaires. A cette fin, il fait inscrire la demande à l'ordre du jour de l'assemblée générale précédente.

Dans tous les cas, un copropriétaire peut demander au syndic d'inscrire à l'ordre du jour de l'assemblée générale, appelée à se prononcer sur la désignation du syndic, l'examen de projets de contrat de syndic qu'il communique à cet effet.

ARTICLE 115 bis : L'assemblée générale d'un syndicat secondaire statuant à la majorité mentionnée à l'article 25 peut mandater, pour une durée d'un an, le président du conseil syndical secondaire pour représenter les copropriétaires à l'assemblée générale du syndicat principal. Par dérogation au 3^{ème} alinéa de l'article 84 ci-dessus, le mandat confié au président du conseil syndical secondaire emporte délégation de vote de tous les copropriétaires pour les décisions inscrites à l'ordre du jour de l'assemblée générale du syndicat principal nécessitant un vote relevant de l'article 24. Pour les décisions inscrites à l'ordre du jour de l'assemblée générale du syndicat principal nécessitant la majorité mentionnée aux articles 25 ou 26 ou l'unanimité, le président du conseil syndical secondaire ne peut prendre part au vote que s'il dispose d'une délibération de l'assemblée générale du syndicat secondaire se prononçant sur cette décision aux majorités requises par la présente loi. Le président du conseil syndical secondaire rend compte de son activité à chaque assemblée générale du syndicat secondaire. Le renouvellement de son mandat est inscrit chaque année à l'ordre du jour de l'assemblée générale.

Il peut en être de même pour la représentation au sein de l'assemblée générale des associations syndicales libres des membres du syndicat des copropriétaires des immeubles inclus dans le périmètre de l'association syndicale libre.

Pour les décisions inscrites à l'ordre du jour de l'assemblée générale de l'association syndicale libre pour lesquelles les statuts de ladite association prévoient une majorité qualifiée, le mandataire désigné dans les conditions prévues au II ne peut prendre part au vote s'il ne dispose d'une délibération de l'assemblée générale des copropriétaires le mandatant et se prononçant sur cette décision à la même majorité.

III – DELEGATION DE POUVOIRS AU CONSEIL SYNDICAL PAR L'ASSEMBLEE GENERALE

ARTICLE 115 ter : En application des articles 21-1 à 21-5 de la loi N° 65-557 du 10 juillet 1965, sous réserve de ce qui est prévu ci-après, l'assemblée générale peut déléguer des pouvoirs au conseil syndical.

Sans préjudice des dispositions du a de l'article 25 de la loi précitée, lorsque le conseil syndical est composé d'au moins trois membres, l'assemblée générale peut, par

décision prise à la majorité des voix de tous les copropriétaires, lui déléguer le pouvoir de prendre tout ou partie des décisions relevant de la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents, représentés, ou votant par correspondance.

La délégation de pouvoirs ne peut toutefois porter sur l'approbation des comptes, sur la détermination du budget prévisionnel, ou sur les adaptations du règlement de copropriété rendues nécessaires par les modifications législatives et réglementaires intervenues depuis son établissement.

L'assemblée générale fixe le montant maximum des sommes allouées au conseil syndical pour mettre en œuvre sa délégation de pouvoirs.

La délégation de pouvoirs mentionnée à l'article 21-1 est accordée au conseil syndical pour une durée maximale de deux ans. Elle est renouvelable par une décision expresse de l'assemblée générale.

Le syndicat des copropriétaires souscrit, pour chacun des membres du conseil syndical, une assurance de responsabilité civile.

Les décisions du conseil syndical pour l'exercice de la délégation de pouvoirs mentionnée à l'article 21-1 sont prises à la majorité de ses membres. En cas de partage des voix, le président du conseil syndical a voix prépondérante.

Le conseil syndical rend compte de l'exercice de sa délégation de pouvoirs devant l'assemblée générale votant l'approbation des comptes.

Il établit un rapport en vue de l'information des copropriétaires.

CHAPITRE V - ASSURANCES

ARTICLE 116 : La responsabilité civile du fait de l'immeuble ou du fait des préposés du syndicat à l'égard tant d'un copropriétaire que d'un voisin ou d'un tiers, incombera, dans ses conséquences pécuniaires, à chacun des copropriétaires, proportionnellement à la quote-part de son lot dans la copropriété des parties communes.

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

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

ARTICLE 117 : Le syndicat sera assuré contre les risques suivants :

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

2 - Le recours des voisins et le recours des locataires ou occupants,

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

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

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

Le syndic est chargé de soumettre au vote de l'assemblée générale, à la majorité de l'article 24, la décision de souscrire un contrat d'assurance contre les risques de responsabilité civile dont le syndicat doit répondre. En cas de refus de l'assemblée générale, l'assurance peut être contractée par le syndic pour le compte du

syndicat des copropriétaires, en application de l'article L. 112-1 du code des assurances.

ARTICLE 118 : Les questions relatives aux assurances seront débattues et réglées par l'assemblée générale, ou, lorsque les assurances ont trait à des services et éléments d'équipement commun, par les copropriétaires intéressés à qui incomberont les paiements des primes correspondantes.

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

Les polices seront signées par le syndic en exécution des décisions prises, sous réserve de celles qui seront signées par "LA SOCIETE" et à reprendre par le syndicat des copropriétaires.

ARTICLE 119 : Chaque copropriétaire est tenu de s'assurer contre les risques de responsabilité civile dont il doit répondre en sa qualité soit de copropriétaire occupant, soit de copropriétaire non-occupant conformément à l'article 9-1 de la loi n° 65-557, du 10 juillet 1965.

En ce qui concerne son propre lot, cette assurance concernera notamment le mobilier y contenu et le recours des voisins contre l'incendie, l'explosion du gaz, les accidents causés par l'électricité et les dégâts des eaux.

Les assurances ci-dessus devront être souscrites auprès de compagnies notoirement solvables. Le syndic pourra demander aux copropriétaires de justifier de la souscription d'une assurance et qu'ils sont à jour du paiement des primes et obtenir la production de la police.

Chaque copropriétaire devra imposer à ses locataires l'obligation d'assurer convenablement leurs risques locatifs et leurs responsabilités vis-à-vis des autres copropriétaires et des voisins. Il devra être en mesure de justifier auprès du syndic du bon accomplissement de cette obligation.

ARTICLE 120 : En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu des polices générales, seront encaissées par le syndic en présence du président du conseil syndical ou de l'un de ses membres désigné par lui, à charge pour le syndic d'en effectuer le dépôt en banque dans des conditions à déterminer par cette assemblée générale.

ARTICLE 121 : Les indemnités de sinistre seront, sous réserve des droits des créanciers inscrits, affectées par privilège aux réparations ou à la reconstruction de l'immeuble.

Au cas où il serait décidé de ne pas reconstituer le bâtiment ou l'élément sinistré, les indemnités allouées en vertu des polices générales, seront réparties entre les copropriétaires qui, en cas de reconstruction, en auraient supporté les charges, et dans les proportions où elles leur auraient incombé.

CHAPITRE VI - TRAVAUX IMMOBILIERS

I - AMELIORATIONS - SURELEVATION - ADDITIONS

AMELIORATIONS

ARTICLE 122 : L'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité prévue à l'article 25, pourra, à la condition qu'elles soient conformes à la destination de l'ensemble immobilier, telle que prévue au présent règlement de copropriété, décider toutes améliorations, telles que la transformation d'un ou de

plusieurs éléments d'équipement existants, l'adjonction d'éléments nouveaux, l'aménagement de locaux affectés à l'usage commun ou la création de tels locaux.

L'assemblée générale doit également à la même majorité, fixer :

a) La répartition du coût des travaux et de la charge des indemnités prévues à l'article 123 ci-après, en proportion des avantages qui résulteront des travaux envisagés pour chacun des copropriétaires, sauf à tenir compte de l'accord de certains d'entre eux pour supporter une part des dépenses plus élevées,

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

ARTICLE 123 : 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 des ayants droit ne peut faire obstacle à l'exécution même à l'intérieur de ses parties privatives, des travaux régulièrement et expressément décidés par l'assemblée en vertu soit, de l'article précédent, soit de l'article 86 ci-dessus, soit de l'article 87 ci-dessus alinéa c.

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

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

ARTICLE 124 : La décision prise par l'assemblée générale en application de l'article 122 ci-dessus, obligera les copropriétaires à participer, dans les proportions fixées par cette décision, au paiement des travaux, à la charge des indemnités prévues à l'article qui précède, ainsi qu'aux dépenses de fonctionnement, d'administration, d'entretien et de remplacement des parties communes ou des éléments d'équipements transformés ou créés.

ARTICLE 125 : La part du coût des travaux, des charges financières y afférentes, et des indemnités incombant aux copropriétaires qui n'ont pas donné leur accord à la décision prise peut n'être payée que par annuités égales au dixième de cette part. Les copropriétaires qui entendent bénéficier de cette possibilité doivent, à peine de forclusion, notifier leur décision au syndic dans le délai de deux mois suivant la notification du procès-verbal d'assemblée générale. Lorsque le syndicat n'a pas contracté d'emprunt en vue de la réalisation des travaux, les charges financières dues par les copropriétaires payant par annuités sont égales au taux légal d'intérêt en matière civile.

Toutefois, les sommes visées au précédent alinéa deviennent immédiatement exigibles lors de la première mutation entre vifs du lot de l'intéressé, même si cette mutation est réalisée par voie d'apport en société.

Les dispositions qui précèdent ne sont pas applicables lorsqu'il s'agit de travaux imposés par le respect d'obligations légales ou réglementaires.

ARTICLE 126 : Il est ici rappelé les dispositions de l'article 30 alinéa 4 de la loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965, ainsi conçues :

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

SURELEVATION - ADDITIONS

ARTICLE 127 : La surélévation ou la construction de bâtiments aux fins de créer de nouveaux locaux à usage privatif, ne peut être réalisée par les soins du syndicat, que si la décision en est prise à la majorité prévue à l'article 26.

La décision d'aliéner aux mêmes fins le droit de surélever un bâtiment existant exige la majorité prévue à l'article 26 et, si l'immeuble comprend plusieurs bâtiments, la confirmation par une assemblée spéciale des copropriétaires des lots composant le bâtiment à surélever, statuant à la majorité indiquée ci-dessus.

Toutefois, lorsque le bâtiment est situé dans un périmètre sur lequel est institué un droit de préemption urbain en application de l'article L. 211-1 du code de l'urbanisme, la décision d'aliéner le droit de surélever ce bâtiment est prise à la majorité des voix de tous les copropriétaires. Cette décision exige, si l'immeuble comprend plusieurs bâtiments, la confirmation par une assemblée spéciale des copropriétaires des lots composant le bâtiment à surélever, statuant à la majorité des voix des copropriétaires concernés.

Les copropriétaires de locaux situés, en tout ou partie, sous la surélévation projetée bénéficient d'un droit de priorité à l'occasion de la vente par le syndicat des locaux privatifs créés ou en cas de cession par le syndicat de son droit de surélévation. Préalablement à la conclusion de toute vente d'un ou plusieurs lots, le syndic notifie à chaque copropriétaire bénéficiant d'un droit de priorité 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 sa notification.

ARTICLE 128 : Les copropriétaires qui subiraient un préjudice par suite de l'exécution des travaux de surélévation en raison, soit d'une diminution définitive de la valeur de leur lot, soit d'un trouble de jouissance grave, même s'il est temporaire, soit de dégradations, ont droit à une indemnité à la charge de l'ensemble des copropriétaires et répartie selon la proportion initiale des droits de chacun dans les parties communes.

II – RECONSTRUCTION

ARTICLE 129 : En cas de destruction totale ou partielle d'un élément d'équipement commun, le syndicat des copropriétaires sera tenu de procéder à sa réfection ou à sa reconstruction.

Les copropriétaires qui participent à l'entretien de l'élément d'équipement sinistré, seront tenus de contribuer dans les mêmes proportions, aux dépenses des travaux, sous réserve de l'application, le cas échéant, des dispositions de l'article 133 du présent règlement.

ARTICLE 130 : En cas de destruction totale ou partielle de l'immeuble, l'assemblée générale des copropriétaires sera réunie, dans le délai de deux mois, pour

décider de reconstruire ou de ne pas reconstruire les locaux sinistrés. Cette décision sera prise à la majorité des voix des copropriétaires.

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

ARTICLE 131 : S'il est décidé de procéder à la reconstruction de l'immeuble, dans les conditions prévues ci-dessus, les indemnités d'assurances seront affectées par le syndicat au règlement des dépenses entraînées par les travaux.

ARTICLE 132 : Les dépenses de reconstruction ou de remise en état non couvertes par les indemnités d'assurances, seront réparties entre les copropriétaires, en fonction de la participation de chacun d'eux aux dépenses d'entretien des parties communes et éléments d'équipement à reconstruire ou à remettre en état.

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

Le versement de la part contributive de chaque copropriétaire dans les frais de remise en état ou de reconstruction bénéficie de la garantie indiquée à l'article 45 ci-dessus.

La valeur de reprise ou le produit de la vente des vieux matériaux ou vestiges bénéficiera aux seuls copropriétaires appelés à supporter les frais de reconstruction.

ARTICLE 133 : Si à l'occasion de la reconstruction ou de la remise en état, il est envisagé d'apporter des améliorations ou additions par rapport à l'état antérieur au sinistre, celles-ci devront faire l'objet d'une décision préalable de l'assemblée générale des copropriétaires statuant dans les conditions indiquées à l'article 122 du présent règlement.

Le coût des travaux se rapportant aux améliorations ou additions, sera réparti selon les règles énoncées audit article 122.

ARTICLE 134 : Si la reconstruction ou la remise en état n'est pas décidée, il sera procédé comme suit :

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

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

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

D'autre part, les indemnités d'assurances seront réparties entre les

copropriétaires qui auraient supporté la charge de la reconstruction si cette dernière avait été décidée.

TITRE VI - DISPOSITIONS DIVERSES

1) Litiges

ARTICLE 135 : Les dispositions de l'article 2224 du code civil relatives au délai de prescription et à son point de départ sont applicables aux actions personnelles relatives à la copropriété entre copropriétaires ou entre un copropriétaire et le syndicat.

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, dans un délai de un mois à compter de la tenue de l'assemblée générale. Sauf en cas d'urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'assemblée générale en application des articles 25 et 26 est suspendue jusqu'à l'expiration du délai mentionné à la première phrase du présent alinéa.

En cas de modification, par l'assemblée générale, des bases de répartition des charges dans le cas où cette faculté lui est reconnue par la présente loi, le tribunal judiciaire, saisi par un copropriétaire dans le délai précité d'une contestation relative à cette modification, pourra, si l'action est reconnue fondée, procéder à la nouvelle répartition. Il en est de même en ce qui concerne les répartitions votées en application de l'article 122 du présent règlement.

En application de l'article 32-1 du Code de procédure civile, celui qui agit en justice de manière dilatoire ou abusive peut être condamné à une amende civile d'un maximum de 10 000 euros, sans préjudice des dommages-intérêts qui seraient réclamés.

Les notifications et mises en demeure, sous réserve de l'accord exprès des copropriétaires, sont valablement faites par voie électronique.

2) Modification du règlement de copropriété

ARTICLE 136 : Le présent règlement de copropriété pourra être modifié par l'assemblée générale dans la mesure où il concerne la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes.

Les décisions prises à cet effet seront adoptées par l'assemblée générale à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix.

ARTICLE 137 : 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 présent règlement de copropriété.

3) Publicité foncière

ARTICLE 138 : Le présent règlement de copropriété et état descriptif de division sera publié au service de la publicité foncière compétent, conformément à la loi numéro 65-557 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.

Mention des présentes est consentie partout où besoin sera.

4) Election de domicile

ARTICLE 139 : Domicile est élu de plein droit dans l'immeuble objet des présentes, pour chacun des copropriétaires, à défaut de notification faite par lui au syndic de son domicile réel ou d'une autre élection de domicile dans le ressort du tribunal judiciaire du lieu de l'immeuble.

5) Dispositions particulières aux copropriétés en difficulté

ARTICLE 140 : Si l'équilibre financier du syndicat des copropriétaires est gravement compromis ou si le syndicat est dans l'impossibilité de pourvoir à la conservation de l'immeuble, le juge statuant comme en matière de référé ou sur requête peut désigner un administrateur provisoire du syndicat dans les conditions des articles 29-1 à 29-5 de la loi du 10 juillet 1965 et des articles 62-1 à 62-15 du décret du 17 mars 1967.

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.

PRISE EN COMPTE D'UN EVENEMENT SANITAIRE

Le notaire soussigné rappelle l'impact d'une crise sanitaire à l'image de celle de la Covid-19 en ce qui concerne les effets potentiels sur les modalités de convocation et de déroulement des assemblées susrelatées dans la mesure où des dispositions d'origine légale ou réglementaire prises en conséquence les modifieraient temporairement.

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.

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...).

ESPACE EN LIGNE SECURITE – DOCUMENTS MIS A DISPOSITION

Le décret n° 2019-502 du 23 mai 2019 fixe la liste minimale des documents relatifs à la gestion de l'immeuble ou des lots gérés devant être mis à disposition par le syndic sur un espace sécurisé en ligne dédié à la copropriété.

A - Pour l'ensemble des copropriétaires

- 1° Le règlement de copropriété, l'état descriptif de division ainsi que les actes les modifiant, s'ils ont été publiés ;
- 2° La dernière fiche synthétique de la copropriété réalisée par le syndic en application de l'article 8-2 de la loi du 10 juillet 1965 susvisée ;
- 3° Le carnet d'entretien de l'immeuble ;
- 4° Les diagnostics techniques relatifs aux parties communes de l'immeuble en cours de validité ;
- 5° Les contrats d'assurance de l'immeuble conclus par le syndic au nom du syndicat des copropriétaires en cours de validité ;
- 6° L'ensemble des contrats et marchés en cours signés par le syndic au nom du syndicat de copropriétaires, à l'exclusion des contrats de travail des préposés du syndicat ;
- 7° Les contrats d'entretien et de maintenance des équipements communs en cours ;
- 8° Les procès-verbaux des trois dernières assemblées générales et, le cas échéant, les devis de travaux approuvés lors de ces assemblées ;

9° Le contrat de syndic en cours.

B - Pour chacun des copropriétaires

La liste minimale des documents relatifs au lot d'un copropriétaire, mis à sa seule disposition par le syndic professionnel dans l'espace en ligne sécurisé, est la suivante :

1° Le compte individuel du copropriétaire arrêté après approbation des comptes du syndicat par l'assemblée générale annuelle ;

2° Le montant des charges courantes du budget prévisionnel et des charges hors budget prévisionnel, des deux derniers exercices comptables clos, payées par le copropriétaire ;

3° Lorsque le syndicat des copropriétaires dispose d'un fonds de travaux, le montant de la part du fonds de travaux rattachée au lot du copropriétaire arrêté après approbation des comptes du syndicat par l'assemblée générale annuelle ;

4° Les avis d'appel de fonds adressés au copropriétaire sur les trois dernières années.

C - Pour les membres du conseil syndical

1° Les balances générales des comptes du syndicat des copropriétaires, ainsi que le relevé général des charges et produits de l'exercice échu ;

2° Le cas échéant, les relevés périodiques des comptes bancaires séparés ouverts au nom du syndicat des copropriétaires ;

3° Les assignations en justice délivrées au nom du syndicat des copropriétaires relatives aux procédures judiciaires en cours et les décisions de justice dont les délais de recours n'ont pas expiré ;

4° La liste de tous les copropriétaires établie par le syndic en application de l'article 32 du décret du 17 mars 1967 susvisé ;

5° La carte professionnelle du syndic, son attestation d'assurance responsabilité civile professionnelle ainsi que son attestation de garantie financière en cours de validité mentionnés à l'article 3 de la loi du 2 janvier 1970 susvisée.

Ces documents sont actualisés au moins une fois par an dans les trois mois suivant la dernière assemblée générale annuelle ayant été appelée à connaître des comptes.

TAXE DE PUBLICITE FONCIERE

La taxe de publicité foncière de 125 euros sera perçue à l'occasion de la publication des présentes.

PUBLICITE FONCIERE

Le présent état descriptif de division sera publié au service de la publicité foncière de TARBES 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.

La contribution de sécurité immobilière de 15 euros (article 881 M du Code général des impôts) est en outre exigible.

Le notaire précise que les servitudes particulières, découlant de la nature des volumes ne sont pas évaluées, celles-ci constituant les dispositions dépendantes de l'état descriptif de division volumétrique dont il s'agit.

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.

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 manuscrite sur tablette numérique.

Le notaire, qui a recueilli l'image de la signature, a lui-même apposé sa signature manuscrite, puis signé l'acte au moyen d'un procédé de signature électronique qualifié.