

## Formule de publication

(pour l'établissement d'expéditions, copies, extraits d'actes ou décisions judiciaires à publier)

BUREAU  
DES  
YPOTHÈQUES

2005 D N° 5037  
EDDI

Date : 11/08/2005  
Volume : 2005 P N° 3091

B490

75,00 EUR

Salaires : 15,00 EUR

Droits : 75,00 EUR

TOTAL

DU 22 JUILLET 2005

N°10904

Dossier n°16.981  
41157 01  
SG/MFO/CR

L'AN DEUX MIL CINQ,  
Le VINGT DEUX JUILLET,

A CARCASSONNE (Aude), 43, rue d'Alsace, au siège de l'Office Notarial  
de Carcassonne, ci-après nommé,

Maître Stéphane GROSJEAN, Notaire soussigné, membre de la Société  
Civile Professionnelle «Alain BENEDETTI et Stéphane GROSJEAN, Notaires  
associés» titulaire d'un Office Notarial à la résidence de CARCASSONNE  
(Aude), 43 rue d'Alsace,

A RECU le présent acte authentique contenant :

**DÉPÔT DE PIÈCES**  
**CAHIER DES CHARGES DES VENTES**

\* \* \* \* \*

## SCI JOADE

A LA REQUETE DE :

La société dénommée **SCI JOADE**, Société civile immobilière de construction-vente, au capital de 1.000 EUROS dont le siège est à CASTELNAUDARY (11400), 24, rue de la Beauté, identifiée au SIREN sous le numéro 480 548 171 et immatriculée sous le numéro 480 548 171 auprès du Registre du Commerce et des Sociétés de CARCASSONNE.

Constituée aux termes d'un acte sous seing privé en date à CASTELNAUDARY, du 11 janvier 2005,

Et ayant pour représentant légal : Monsieur Christian DELNOMDEDIEU, gérant de ladite société, domicilié es-qualité au siège de cette dernière, né à MENDE le 29 juin 1963, nommé à cette fonction de gérant aux termes de l'article 19 des statuts sus-visés, et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu des articles 2 et 21 desdits statuts.

Monsieur DELNOMDEDIEU, à ce non présent, représenté aux présentes par Mademoiselle Hombeline LAVOINE, clerc de notaire demeurant professionnellement à CARCASSONNE 43 rue d'Alsace en vertu de la délégation de pouvoirs en date à REVEL du 7 juillet 2005 dont l'original demeure ci-annexé aux présentes après mention.

Ci-après dénommée «**LE REQUERANT**» ou «**LE VENDEUR**» ou encore «**LA SOCIETE REQUERANTE**».

Etant précisé que les engagements souscrits et les déclarations faites par le représentant au nom de la personne physique ou morale qu'il représente seront indiqués ci-après dans le corps de l'acte, comme émanant directement de cette dernière.

### **OBJET DES PRESENTES**

Le présent document contenant dépôt de pièces comprend :

- L'ensemble des informations à caractère général nécessaires aux acquéreurs, relatives au programme de construction de l'ensemble immobilier ci-après dénommé «**L'IMMEUBLE**» ou «**L'ENSEMBLE IMMOBILIER**», et dont la désignation suit.
- Le dépôt des pièces relatives au programme de construction dont il s'agit.
- La relations des charges et conditions générales des ventes des locaux dépendant dudit ensemble immobilier à consentir par la société requérante en l'état futur d'achèvement, et qui s'imposeront aux divers acquéreurs.

### **PLAN**

Le présent document se divise en trois titres :

- **TITRE I** : Exposé contenant l'ensemble des caractéristiques de l'ensemble immobilier ;
- **TITRE II** : Dépôt de pièces ;
- **TITRE III** : Cahier des charges des ventes à intervenir en l'état futur d'achèvement.

### **TITRE I**

#### **EXPOSE CONTENANT L'ENSEMBLE DES CARACTERISTIQUES DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER**

#### **DESIGNATION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER - DESCRIPTION**

L'ensemble immobilier objet des présentes sera réalisé sur une parcelle de terrain sise à REVEL (Haute-Garonne), Z.I. de la Pomme, Impasse César Becquerel et rue Louis Gay-Lussac, Lotissement "District Lauragais Revel Montagne Noire".

Le terrain constituant l'assiette de l'ensemble immobilier, figure au cadastre rénové de ladite commune sous les relations suivantes :

<b>Section</b>	<b>N°</b>	<b>Lieudit</b>	<b>Surface</b>
ZX	326	Impasse César Becquerel	00ha 41a 38ca

**Total surface : 00ha 41a 38ca**

Ledit terrain de forme irrégulière confrontant :

- au Nord-Ouest : la rue Louis Gay-Lussac,
- au Nord-Est : l'impasse César Becquerel,
- au Sud-Ouest : la parcelle cadastrée ZX n°327,

- et au Sud-Est : la parcelle cadastrée ZX n°324.

Ainsi qu'il résulte d'un plan de bornage établi par le Cabinet FERRET & JALBAUD, Géomètres-experts à REVEL, 3 avenue des Frères Arnaud, demeuré ci-annexé après mention.

Ledit terrain formant le **lot n°05** du lotissement du « District Lauragais Revel Montagne Noire ». La création de ce lotissement a été autorisée par arrêté délivré par Monsieur le Maire de REVEL le 4 novembre 1998 sous le numéro **451 98 L0004** et approuvant le projet déposé.

Le dossier approuvé du lotissement comprenant un exemplaire de toutes les pièces du projet et une ampliation de l'arrêté de lotir a été adressée au lotisseur, qui en a effectué le dépôt au rang des minutes de la société civile professionnelle "ASTRUC et CREMAILH" Notaires à REVEL, suivant acte en date du 20 novembre 1998, publié au Bureau des Hypothèques de TOULOUSE (3<sup>ème</sup> Bureau) le 7 décembre 1998, Volume 1998-P, Numéro 4549.

### DESCRIPTION, CONSISTANCE ET CARACTERISTIQUES TECHNIQUES DES BIENS VENDUS

#### ■ Architecte :

La conception de l'ensemble immobilier objet des présentes a été effectuée par Monsieur Daniel ROUSSEAU, Architecte, 6 Bd Jean Jaurès 31250 REVEL.

#### ■ Description de l'ensemble immobilier :

Ledit immeuble à usage de bureaux se composera à son achèvement d'un bâtiment de plain pied comprenant :

- un porche d'entrée,
- un hall d'accueil et dégagements communs permettant de desservir :
  - une zone de repos avec kitchenette,
  - un local technique,
  - des sanitaires communs,
  - et des parties privatives comprenant : neuf bureaux de formes et dimensions différentes.

Le reste du terrain d'assiette de la copropriété est NON BATI.

Il comprend :

- **51** places de parkings en surface pour le stationnement des véhicules automobiles, dont :
  - **1** emplacement constituant une partie commune spéciale affectée à l'usage exclusif du **lot numéro 5**,
  - **47** emplacements constituant des parties communes spéciales d'utilisation commune au profit des **lots numéros 1 à 9**,
  - et **3** emplacements (parkings handicapés) constituant des parties communes générales à usage commun de tous les copropriétaires,
 le tout, ainsi qu'il est dit dans l'état descriptif de division - règlement de copropriété ci-après visé,
- espaces verts,
- voie d'accès au bâtiment, voies de circulation, canalisations et réseaux divers (eau, électricité, assainissement, etc.).

#### Accès :

On accède à l'ensemble immobilier depuis la rue Louis Gay-Lussac (pour l'entrée ou la sortie) et depuis l'impasse César Becquerel (pour la sortie).

4

Ces accès se prolongent par une voie automobile commune qui dessert les parkings et le cheminement piétonnier qui mène au bâtiment.

Ledit immeuble propriété de la Société **SCI JOADE**, sus-identifiée, en vertu des actes analysés en l'origine de propriété ci-après.

### ORIGINE DE PROPRIETE - RAPPEL DE SERVITUDES

#### ORIGINE DE PROPRIETE

Les biens ci-dessus désignés appartiennent à la société requérante, savoir :

- les constructions pour les faire édifier ;

- et le terrain sur lequel les constructions seront édifiées pour l'avoir acquis aux termes d'un acte reçu par Maître Albert CREMAILH, Notaire à REVEL, le 26 avril 2005, de la société dénommée « CENTRE SPECIALITES PHARMACEUTIQUES », société anonyme au capital de 2.666.688 euros, ayant son siège social à CURNON D'Auvergne (63800), avenue du Midi, immatriculée sous le numéro 857200521 RCS CLERMONT FERRAND, moyennant le prix principal de dix-neuf mille cinq cent vingt euros payé comptant et quittancé dans l'acte, ainsi déclaré.

Une expédition de cet acte est en cours de au 3<sup>ème</sup> Bureau des hypothèques de TOULOUSE.

Antérieurement, ledit terrain appartenait à ladite société CENTRE SPECIALITES PHARMACEUTIQUES, pour l'avoir acquis aux termes d'un acte reçu par ledit Maître CREMAILH, les 23 et 25 mars 1999, du District « LAURAGAIS-REVEL-MONTAGNE NOIRE », établissement public de coopération intercommunale créé le 21 mars 1995, ayant son siège à REVEL (31250), rue Jean Moulin, moyennant le prix principal hors taxe de cent vingt huit mille francs payé comptant et quittancé dans l'acte, ainsi déclaré.

Une expédition de cet acte été publiée au 3<sup>ème</sup> Bureau des hypothèques de TOULOUSE, le 14 juin 1999, Volume 1999P, Numéro 2286.

Plus antérieurement, ledit immeuble audit District « LAURAGAIS-REVEL-MONTAGNE NOIRE » pour l'avoir acquis avec un plus grand corps, aux termes d'un acte reçu par Maître CREMAILH et Maître TROUCHE, tous deux Notaires à REVEL, le 2 octobre 1997, de Madame Marthe Marie Emilia TESTE, veuve de Monsieur Bernardo MANCARDO, demeurant à PUYLAURENS, 25 rue Folimou, Monsieur Jacques Jean Marie Antoine Alfred MANCARDO, demeurant à TOULOUSE, résidence Saint Just, Madame Anne Marie Colette Rose MANCARDO, épouse de Monsieur Gérard ALGANS, demeurant à PUYLAURENS, route de Vielmur, Monsieur Pierre Bernard Emile MANCARDO, demeurant à PRADES (Tarn), « En Garroute », Monsieur Spirito MANCARDO, demeurant à REVEL, « La Pomme Grande », Monsieur Jacques MANCARDO, demeurant à REVEL, « La Pomme Grande », Monsieur Chiaffredo MANCARDO, demeurant à REVEL, « La Pomme Grande », Mademoiselle Marguerite MANCARDO, demeurant à REVEL, « La Pomme Grande », et Mademoiselle Félicie MANCARDO, demeurant à REVEL, « La Pomme Grande », moyennant le prix principal de quatre cent soixante treize mille deux cent quatre vingt quatre francs que l'établissement public acquéreur s'est obligé à payer aux vendeurs dès l'accomplissement des formalités de publicité foncière dudit acte de vente, et intégralement payé depuis, ainsi déclaré.

Une expédition de cet acte a été publiée au 3<sup>ème</sup> Bureau des hypothèques de TOULOUSE, le 1<sup>er</sup> décembre 1997, Volume 1997P, Numéro 4236.

Audit acte du 2 octobre 1997, il a été déclaré ce qui suit :

6-2005  
2182

A l'origine, la parcelle Section ZX n°234 appartenait à Monsieur Spirito MANCARDO, Monsieur Giovanni MANCARDO, Monsieur Chiaffredo MANCARDO, Monsieur Giacomo MANCARDO, Monsieur Giacomo MANCARDO, Mademoiselle Marguerite MANCARDO, Mademoiselle Agnès MANCARDO et Mademoiselle Félicie MANCARDO, pour l'avoir acquise indivisément de Monsieur Gilbert Amédé MARY, aux termes d'un acte reçu par Maître Robert TROUCHE, Notaire à REVEL, le 20 mars 1975, publié au 3<sup>ème</sup> Bureau des hypothèques de TOULOUSE, le 1<sup>er</sup> avril 1975, Volume 1229, Numéro 3 ;

Et la parcelle Section ZX n°235, pour l'avoir acquise de la SAFER aux termes d'un acte reçu par Maître Bernard TROUCHE, Notaire à REVEL, le 21 mars 1985, Volume 2490, Numéro 18.

Par la suite, Monsieur Giovanni MANCARDO est décédé à REVEL le 13 janvier 1988, laissant pour lui succéder outre ses frères et sœurs susnommés, Monsieur Bernard MANCARDO et Madame Maddalena MANCARDO, ainsi qu'il résulte d'une attestation d'héritier dressée par ledit Maître Bernard TROUCHE, le 23 septembre 1988, publiée audit Bureau des hypothèques le 17 novembre 1988, volume 2979, numéro 23.

Madame Maddalena MANCARDO veuve ANDRAU est décédée à REVEL le 11 novembre 1995 laissant pour lui succéder : ses sept frères et sœurs. Ces faits et qualités sont constatés dans une attestation d'héritier dressée par ledit Maître Bernard TROUCHE, le 7 novembre 1996, publiée audit Bureau des hypothèques le 24 janvier 1997, volume 1997P, numéro 266.

Mademoiselle Agnès MANCARDO est à son tour décédée à REVEL le 29 décembre 1995 laissant pour lui succéder : ses six frères et sœurs. Ces faits et qualités sont constatés dans une attestation d'héritier dressée par ledit Maître Bernard TROUCHE, le 21 novembre 1996, publiée audit Bureau des hypothèques le 24 janvier 1997, volume 1997P, numéro 267.

Monsieur Bernardo MANCARDO est décédé à PUYLAURENS le 3 janvier 1997 laissant pour lui succéder : sa veuve Madame Marthe TESTE, usufruitière du quart des biens composant sa succession et ses trois enfants : Monsieur Jacques Jean Marie Antoine Alfred MANCARDO, Madame Anne Marie Colette Rose MANCARDO, épouse de Monsieur Gérard ALGANS, et Monsieur Pierre Bernard Emile MANCARDO, héritiers de la totalité des biens composant sa succession sauf à supporter les droits en usufruit de leur mère.

Une attestation après décès a été dressée par ledit Maître Bernard TROUCHE, le 2 octobre 1997 et régulièrement publiée au 3<sup>ème</sup> Bureau des hypothèques de TOULOUSE, le 1<sup>er</sup> décembre 1997, Volume 1997P, Numéro 4236.

### **RAPPEL DE SERVITUDES**

La société requérante déclare que l'immeuble sus-désigné n'est à sa connaissance grevé d'aucune servitude particulière, à l'exception toutefois :

- de celles résultant des pièces constitutives du dossier du Lotissement dans le périmètre duquel est inclus l'ensemble immobilier objet des présentes.

### **ORGANISATION JURIDIQUE ET FONCIERE**

L'immeuble ci-dessus plus amplement désigné, a fait l'objet :

- d'un Etat Descriptif de Division,
- et d'un Règlement de Copropriété,

dressés par Monsieur Michel FERRET, Géomètre-expert à REVEL suivant acte sous seing privé en date de ce jour, et déposés au rang des minutes de la Société Civile Professionnelle Titulaire d'un Office Notarial dénommée en tête des présentes, aux termes des présentes, ainsi qu'il est dit ci-après.

Cet ensemble immobilier sera édifié sur un terrain dépendant d'un lotissement ainsi qu'il est dit ci-dessus.

### **PLANS ET DOCUMENTS**

La consistance de l'ensemble immobilier figure en outre en des plans et documents établis par l'architecte susnommé.

Les plans et documents dont il s'agit consistent en :

Les documents graphiques suivants :

- plan coté du rez-de-chaussée du bâtiment (réf. ARCH-03) à l'échelle 1/100°,
- plans des lots (réf. ARCH-04) : plan de masse à l'échelle 1/300°, plan du RDC à l'échelle 1/200°, façades à l'échelle 1/200°,

Et la notice descriptive ci-après visée.

Lesquels sont annexés aux présentes après mention, ainsi qu'il est dit ci-après.

## AUTORISATIONS D'URBANISME

### **PERMIS DE CONSTRUIRE**

Le terrain d'assiette de l'ensemble immobilier a fait l'objet d'une demande de permis de construire déposée à la Mairie de REVEL, le 24 janvier 2005.

Un permis de construire a été délivré à la société SCI JOADE, par Monsieur le Maire REVEL le 24 mars 2005 sous le numéro PC 3145105CJ008, autorisant la construction d'un bâtiment à usage de bureaux pour une Surface Hors Œuvre Brute de 1.078m<sup>2</sup> et une Surface Hors Œuvre Nette de 1.013m<sup>2</sup>.

Une copie de cet arrêté est déposée au rang des minutes de la Société Civile Professionnelle Titulaire d'un Office Notarial dénommée en tête des présentes, aux termes des présentes, ainsi qu'il est dit ci-après.

### **AFFICHAGE - PANNEAU SUR TERRAIN**

Ce Permis de Construire a fait l'objet d'un affichage régulier ainsi qu'il résulte d'un procès verbal de constat établi par acte extra-judiciaire en date du 24 mars 2005, du 26 avril 2005 et du 25 mai 2005 dressé par la S.C.P. CHAGNAUD & BOUTES-CHAGNAUD, Huissiers de Justice à REVEL, attestant l'affichage sur le terrain et en Mairie dudit permis sus-visé.

Une copie du second original de ce procès-verbal est déposé au rang des minutes de la Société Civile Professionnelle Titulaire d'un Office Notarial dénommée en tête des présentes, aux termes des présentes, ainsi qu'il est dit ci-après.

### **DELAIS DE RECOURS DES TIERS - CONFIRMATION DES AUTORISATIONS D'URBANISME**

Conformément à la loi, le délai de recours contentieux à l'encontre du ou des autorisations sus-visées court à l'égard des tiers à compter de la plus tardive des deux dates suivantes :

- le premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain ;
- le premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage en mairie.

La société requérante déclare qu'à ce jour, aucun retrait administratif pour illégalité, aucun recours administratif gracieux ou contentieux, ou déféré préfectoral à l'encontre de l'arrêté de permis de construire ci-après visé ne lui a été notifié dans les formes et délai prévus aux articles L. 600-3 et R. 600-2 du Code de l'urbanisme.

Il résulte d'une réponse de Monsieur le Maire de REVEL en date du 27 mai 2005 par mention sur une lettre adressée par le Notaire soussigné, que :

- le Permis de Construire susvisé n°PC3145105CJ008 a fait l'objet d'un affichage en Mairie du 24 mars 2005 au 25 mai 2005,

- et qu'à ce jour, il ne lui avait pas été notifié, dans les formes et délai prévus aux articles L. 600-3 et R. 600-2 du Code de l'Urbanisme, un recours administratif gracieux ou contentieux contre cette autorisation, qu'aucun retrait administratif pour illégalité n'a frappé cette autorisation et que le représentant de l'État dans le département suite à la transmission de cet arrêté, ne lui avait fait aucune observation ni notifié un déferé devant le juge administratif.

L'original de ce document est déposé au rang des minutes de la Société Civile Professionnelle Titulaire d'un Office Notarial dénommée en tête des présentes, aux termes des présentes, ainsi qu'il est dit ci-après.

**DOSSIER D'INTERVENTION ULTERIEURE SUR L'OUVRAGE  
CONSTITUE PAR LE COORDONNATEUR**

Le représentant de la société requérante déclare que le dossier d'intervention ultérieure sur l'ouvrage qui devra être remis à ladite société lors de la réception de l'ouvrage par le coordonnateur en matière de sécurité et de santé en application de l'article R 238-38 du code du travail fera l'objet d'un dépôt ultérieur au rang des minutes du Notaire soussigné, aux frais de la société.

En outre, ce dossier sera également transmis au syndic de la copropriété conformément à la directive communautaire n° 92-57 du 24 juin 1992, relative aux prescriptions minimales de sécurité et de santé sur les chantiers de bâtiments.

**ABSENCE DE PRIMES ET DE PRETS REPORTABLES**

Le représentant de la société venderesse, es-qualité, déclare n'avoir sollicité aucune prime à la construction, qu'elle soit convertible ou non convertible en bonification d'intérêts.

Il déclare en outre, n'avoir fait état vis-à-vis des acquéreurs d'aucun prêt « reportable » sur lesdits acquéreurs destiné au financement de la construction.

**TITRE II**  
**DEPOT DE PIECES**

Le représentant sus-identifié de la société **SCI JOADE**, es-qualité, a, par ces présentes, déposé au Notaire soussigné et l'a requis de mettre au rang des minutes de la Société Civile Professionnelle «Alain BÉNÉDETTI et Stéphane GROSJEAN, Notaires associés» dénommée en tête des présentes, à la date de ce jour, pour qu'il en soit délivré tous extraits ou expéditions, quand et à qui il appartiendra et pour en faire opérer la publicité foncière :

♦ Un exemplaire original d'un acte sous seing privé, en date à CARCASSONNE, de ce jour, contenant Etat Descriptif de Division - Règlement de Copropriété de l'immeuble susdésigné, sis à REVEL (Haute-Garonne), Z.I. de la Pomme, Impasse César Becquerel et rue Louis Gay-Lussac, Lotissement "District Lauragais Revel Montagne Noire", figurant au cadastre rénové de ladite commune sous les relations suivantes :

Section	N°	Lieudit	Surface
ZX	326	Impasse César Becquerel	00ha 41a 38ca
<b>Total surface :</b>			<b>00ha 41a 38ca</b>

Cet Etat Descriptif de Division - Règlement de Copropriété, en date à CARCASSONNE de ce jour, écrit sur vingt-six pages au timbre de trois euros, ne contient aucun renvoi ni mot nul, commence par les mots « Copropriété "Hôtel d'Entreprises JOADE" Impasse César Becquerel - rue Louis Gay-Lussac, Commune de REVEL » et se termine par les mots « Dressé par M. FERRET Michel, Géomètre-Expert Associé DPLG à REVEL » et la mention manuscrite « Lu et Approuvé » signée par le comparant es-qualité.

Ainsi que les plans et documents suivants qui y sont annexés, savoir :

- plan de situation (échelle 1/1000°),
- plan de masse général (échelle 1/500°),
- plan de masse du bâtiment (échelle 1/100°),
- tableau « Calcul des millièmes » établi conformément aux dispositions du dernier alinéa de l'article 10 de la loi n°65-557 du 10 Juillet 1965 créé en application des dispositions de la loi n°2000-1208 du 13 Décembre 2000, indiquant les éléments pris en considération et la méthode de calcul permettant de fixer les quotes-parts de parties communes .

Le représentant sus-identifié de la société **SCI JOADE**, es-qualité, reconnaît expressément que la signature et les paraphes apposés sur ces documents et actes, ainsi que les mentions d'approbation y portées émanent bien de lui et déclare en outre que ces documents ont été dressés et dactylographiés par Monsieur Michel FERRET, Géomètre-expert à REVEL, conformément à sa volonté, voulant et entendant que par les présentes, ces actes produisent tous les effets d'un acte authentique comme s'ils avaient été établis originellement en la forme authentique.

Ces pièces sont demeurées jointes et annexées aux présentes après visa du requérant et avoir été revêtues de la mention d'annexe par le Notaire soussigné.

◆ Une copie du Permis de Construire délivré à la société **SCI JOADE**, par Monsieur le Maire REVEL le 24 mars 2005 sous le numéro PC3145105CJ008, auquel sont annexés :

➤ La copie du procès-verbal de la Commission d'Arrondissement de Toulouse d'Accessibilité aux Personnes Handicapées en date du 16 mars 2005,

➤ La copie du rapport d'étude du Groupement Nord du Service Départemental d'Incendie et de Secours de Haute-Garonne, en date du 3 mars 2005,

➤ La copie du procès-verbal d'étude de la Commission d'Arrondissement de Toulouse pour la Sécurité contre les Risques d'Incendie et de Panique dans les ERP, en date du 3 mars 2005,

◆ Le dossier de permis de **construire** y annexé comprenant :

➤ formulaire de la demande de permis de construire,

**Documents graphiques :**

➤ Pièce ARCH-01 : Plan de situation (échelle 1/1000°),

➤ Pièce ARCH-02 : Plan de masse - Coupe (échelles 1/200° et 1/100°),

➤ Pièce ARCH-03 : Plan du rez-de-chaussée (échelle 1/100°),

➤ Pièce ARCH-04 : Façade Nord-Est – Sud-Est, Façade Sud-Ouest – Nord-Ouest (échelle 1/100°),

**Documents écrits :**

➤ Pièce ARCH-05 : Volet Paysager,

➤ Engagement du maître de l'ouvrage en application de l'article 45 du décret n°95-260 du 8 mars 1995,

➤ Mandat de mission en date du 21 janvier 2005,

➤ Autorisation de dépôt de demande de permis de construire en date du 12 janvier 2005,

➤ Notice descriptive d'accessibilité personnes handicapées,

➤ Notice de sécurité.

◆ **Concernant le dossier de lotissement «District Lauragais Revel Montagne Noire» dans l'emprise duquel est situé l'ensemble immobilier objet des présentes :**

➤ Une copie de l'Autorisation de Lotissement délivrée au **District Lauragais Revel Montagne Noire**, par Monsieur le Maire REVEL le 4 novembre 1998 sous le numéro 45198L0004,

➤ Le règlement de lotissement (une page / renvoi à celui de la zone UF du Plan d'Occupation des Sols de REVEL),

➤ Engagement du lotisseur à constituer l'Association Syndicale des acquéreurs de lots (lots-terrains du lotissement) à laquelle seront dévolus la propriété, la gestion, l'entretien du terrain et équipements communs jusqu'au transfert éventuel dans le domaine d'une personne morale de droit public,

➤ Statuts de l'Association Syndicale Libre dénommée « *Association Syndicale du Lotissement Industriel District Lauragais Revel Montagne Noire* » dont sont obligatoirement membres tous les propriétaires de parcelle constructible dépendant du lotissement dont s'agit,

➤ La note manuscrite non datée à l'entête du Cabinet FERRET-JALBAUD, Géomètres-experts à REVEL, précisant qu'il n'y a pas eu de constitution d'une association syndicale, la Communauté de Communes Lauragais Revel gérant les espaces communs, et qu'il n'y a pas de cahier des charges du lotissement.

➤ La copie du plan de vente du lot de terrain n°5 du lotissement districial « *District Lauragais Revel Montagne Noire* » dressé par Monsieur Michel FERRET, géomètre-expert à REVEL le 13 mars 1999.

◆ Un plan en couleur de bornage du terrain d'assiette de l'immeuble à édifier établi par le Cabinet FERRET & JALBAUD, Géomètres-experts à REVEL, 3 avenue des Frères Arnaud, à l'échelle 1/500°.

◆ Un plan coté en couleur du rez-de-chaussée du bâtiment (réf. ARCH-03) à l'échelle 1/100°,

◆ Les plans en couleur des lots (réf. ARCH-04) : plan de masse à l'échelle 1/300°, plan du RDC à l'échelle 1/200°, façades à l'échelle 1/200°,

◆ Liste des intervenants sur le chantier,

◆ Une copie du procès-verbal de constat dressé par la S.C.P. CHAGNAUD & BOUTES-CHAGNAUD, Huissiers de Justice à REVEL, les 24 mars 2005, 26 avril 2005 et 25 mai 2005, constatant l'affichage sur le terrain et en Mairie, des autorisations administratives susvisées suivantes :

Permis de Construire n°PC3145105CJ008 susvisé.

◆ L'original de la réponse de Monsieur le Maire de REVEL en date du 26 MAI 2005 par mention sur une lettre adressée par le Notaire soussigné, de laquelle il résulte que :

- le Permis de Construire susvisé n°PC3145105CJ008 a fait l'objet d'un affichage en Mairie du 24 mars 2005 au 25 mai 2005,
- et qu'à ce jour, il ne lui avait pas été notifié, dans les formes et délai prévus aux articles L. 600-3 et R. 600-2 du Code de l'Urbanisme, un recours administratif gracieux ou contentieux contre cette autorisation, qu'aucun retrait administratif pour illégalité n'a frappé cette autorisation et que le représentant de l'État dans le département suite à la transmission de cet arrêté, ne lui avait fait aucune observation ni notifié un déferé devant le juge administratif.

◆ Une copie de la déclaration d'ouverture de chantier adressée par la société requérante à Monsieur le Maire de REVEL en date du 26 avril 2005.

◆ Un exemplaire de la notice descriptive générale établie, conformément aux dispositions de l'article 18 du décret n°67-1166 du 22 décembre 1967 et de l'arrêté ministériel du 10 mai 1968, par la société requérante décrivant la consistance et les caractéristiques techniques de l'immeuble à édifier.

◆ Une attestation d'assurance délivrée le 27 Juin 2005, par la compagnie COVEA RISKS dont le siège est 19/21 allée de l'Europe 92616 CLICHY CEDEX, accordant notamment : Garantie responsabilité civile dommage ouvrage et Garantie responsabilité civile décennale des constructeurs d'ouvrages de bâtiment;

◆ Un extrait du Registre du Commerce et des Sociétés de TOULOUSE modèle K-bis, délivré le 27 janvier 2005, par Monsieur le Greffier du Tribunal de Commerce de TOULOUSE, constatant notamment que la société **SCI JOADE**, sus-identifiée est régulièrement immatriculée au Registre du Commerce et des Société de TOULOUSE.

Ces pièces sont demeurées jointes et annexées aux présentes après visa du requérant et avoir été revêtues de la mention d'annexe par le Notaire soussigné.

### TITRE III

#### CAHIER DES CHARGES DES VENTES

#### OBJET DU PRESENT CAHIER DES CHARGES DES VENTES

Le présent cahier des charges a pour objet de mentionner l'ensemble des informations à caractère général concernant l'ensemble immobilier ci-après visé et de déterminer les charges et conditions générales des ventes des locaux dépendant dudit ensemble immobilier à consentir par la société requérante en l'état futur d'achèvement.

La mention des présentes dans les actes de vente à intervenir et la signature de ceux-ci par les différents acquéreurs ou leurs représentants emportera de plein droit adhésion par les acquéreurs aux charges et conditions ci-après stipulées, le présent cahier des charges formant lien contractuel indissociable entre la société requérante et les différents acquéreurs.

Dans le cas où les dispositions contenues dans les actes de vente dérogeraient à celles fixées dans le présent cahier des charges, celles des actes de vente l'emporteraient sur celles dudit cahier des charges.

#### ARTICLE 1 - IDENTIFICATION DE LA SOCIETE VENDERESSE

La société venderesse est la société sus-dénommée.

#### ARTICLE 2 - SITUATION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER - DESCRIPTION

L'ensemble immobilier objet des présentes est désigné et décrit ci-dessus.

#### ARTICLE 3 - DOCUMENTS ET PIECES ADMINISTRATIVES

Les documents et pièces administratives concernant l'ensemble immobilier sont visées ou analysées ci-dessus et ont été déposés au rang des minutes aux termes des présentes, ainsi qu'il est dit ci-dessus.

**ARTICLE 4.1/ - ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION - REGLEMENT DE COPROPRIETE**

L'état descriptif de division - règlement de copropriété de l'immeuble sis REVEL (Haute-Garonne) Z.I. de la Pomme, Impasse César Becquerel et rue Louis Gay-Lussac, Lotissement "District Lauragais Revel Montagne Noire", a été établi ainsi qu'il est dit ci-dessus et a été déposé au rang des minutes de la Société Civile Professionnelle Titulaire d'un Office Notarial dénommée en tête des présentes, aux termes des présentes, ainsi qu'il est dit ci-dessus.

**ARTICLE 4.2/ - PAIEMENT DES CHARGES DE COPROPRIETE**

Les acquéreurs devront supporter leur quote-part dans les charges de copropriété à compter de la date à laquelle la société requérante leur aura notifié la mise à leur disposition des locaux vendus ou à compter de la prise de possession effective si celle-ci est antérieure.

**ARTICLE 4.3/ - CONSISTANCE ET CARACTERISTIQUES DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER A EDIFIER**

La consistance et les caractéristiques techniques de l'immeuble à édifier sont exprimées dans une notice descriptive générale établie conformément aux dispositions de l'article 18 du décret n°67-1166 du 22 décembre 1967 et de l'arrêté ministériel du 10 mai 1968.

Cette notice descriptive générale demeurera annexée après mention aux présentes.

**ARTICLE 4.4/ - SITUATION DE L'IMMEUBLE AU REGARD DE LA REGLEMENTATION RELATIVE A L'AMIANTE**

Conformément au décret n°96-97 du 7 février 1996 relatif à la protection de la population contre les risques sanitaires liés à une exposition à l'amiante, la société requérante, ainsi que son représentant ès-qualités l'y oblige, s'engage à respecter la réglementation relative à l'amiante.

**ARTICLE 5 - ORIGINE DE PROPRIETE**

L'origine de propriété est établie sous le Titre I qui précède.

**ARTICLE 6 - PROPRIETE - JOUISSANCE**

Chacun des acquéreurs sera propriétaire, à compter du jour de la signature de l'acte authentique de vente, du ou des lots de copropriété à lui vendus et des quotes-parts de parties communes y attachées, tels qu'ils existeront au regard de l'état d'avancement des travaux. Il deviendra propriétaire des ouvrages à venir pour l'achèvement de l'immeuble, au fur et à mesure de leur exécution et de leur édification.

Il en aura la jouissance et en prendra livraison lors de l'achèvement des travaux de construction qui aura lieu et sera constaté dans les conditions qui seront précisées dans chaque acte authentique de vente.

**ARTICLE 7 - ETAT D'AVANCEMENT DES TRAVAUX**

L'état d'avancement des travaux sera déterminé dans chaque acte de vente en état futur d'achèvement en vertu d'une attestation délivrée par "l'homme de l'art".

**ARTICLE 8 - POURSUITE ET ACHEVEMENT DES CONSTRUCTIONS**

Les ventes auront lieu en état futur d'achèvement.

Chaque acte de vente précisera les conditions de la poursuite, de l'achèvement et de la livraison de la construction.

## **ARTICLE 9 - ASSURANCES LIEES A LA CONSTRUCTION**

Les ventes à consentir par la société requérante entrent de plein droit dans le champ d'application des dispositions de la loi n°78-12 du 4 janvier 1978 et de son décret d'application n°78-1093 du 17 novembre 1978, relatifs à la responsabilité et à l'assurance dans le domaine de la construction.

Ladite société est responsable envers les acquéreurs, avec les autres constructeurs, conformément aux articles 1792, 1792-1 et 1792-2 du Code Civil ; ils leur doivent les garanties prévues à l'article 1792-3 du même code. La société est également garante dans les conditions prévues à l'article 7 de la loi du 4 janvier 1978, en ce qui concerne l'isolation phonique.

### **ASSURANCE DE DOMMAGES**

Pour satisfaire à l'obligation des articles L 243-2 et L 242-1 du Code des assurances, le représentant de la société requérante précise qu'elle a souscrit une police d'assurance auprès de la compagnie COVEA RISKS dont le siège est 19/21 allée de l'Europe 92616 CLICHY CEDEX.

Cette police d'assurance porte le numéro 114870691.

Une attestation d'assurance délivrée le 27 JUIN 2005 demeurera annexée, après mention, à la minute des présentes.

Etant ici précisé que :

- le Notaire associé soussigné délivrera, à qui de droit, toutes copies ou expéditions desdits contrats qu'il y aura lieu ;
- l'objet de la police "dommages-ouvrage" est de garantir pour le compte de la société et celui des propriétaires successifs, en dehors de toute recherche de responsabilité, mais seulement dans les limites de la police souscrite, le paiement des travaux de la nature de ceux dont sont responsables les constructeurs au sens de l'article 1792-1 du Code Civil.

La société requérante déclare que, conformément à la loi du 31 décembre 1989, cette police «dommage-ouvrage» exclue toute franchise.

En outre, la société déclare qu'elle a acquitté dans les caisses de la compagnie d'assurances dont s'agit la totalité des primes afférentes au contrat ainsi souscrit et s'engage à en communiquer une copie aux acquéreurs.

### **Dispositions communes**

Aussi longtemps qu'elle aura la qualité de maître d'ouvrage, au sens de l'article L.261-3 du Code de la construction et de l'habitation, la société requérante s'oblige envers la compagnie d'assurances :

- à la tenir informée de tout événement nouveau pouvant avoir une incidence sur les conditions en considération desquelles le contrat a été souscrit;
- à l'aviser de tout arrêt de travaux;
- à lui signifier la réception des travaux.

Du seul fait des mutations à intervenir et ainsi qu'il résulte du contrat d'assurance "dommages-ouvrage", les acquéreurs auront, au regard de la loi du 4 janvier 1978, la qualité d'assuré, laquelle subroge les acquéreurs dans tous les droits découlant du contrat et notamment celui d'exiger de l'assureur la remise de tous les documents techniques ou autres afférents à l'opération de construction.

L'acquéreur constitue le syndicat des copropriétaires mandataire à titre irrévocable à l'effet d'exécuter les obligations lui incombant en qualité d'assuré.

Pour bénéficier de cette assurance, les acquéreurs devront, en qualité d'assuré, sous réserve de la mise en oeuvre de la garantie de parfait achèvement mentionnée ci-après, actionner directement en cas de sinistre, la compagnie d'assurance, et ce pendant les délais de responsabilité et de garantie fixés respectivement à 10 et 2 ans par les articles 2270 et 1792-3 du Code Civil, les délais étant décomptés, ainsi qu'il est dit aux mêmes articles du Code Civil, à partir de la réception des travaux que la société requérante aura notifiée à l'assureur en application des clauses du contrat d'assurance.

Les déclarations de sinistre mentionnant le détail des désordres, le nom et l'adresse du déclarant seront également faites au syndic.

Elles devront comporter le numéro de la police et la désignation complète de l'immeuble figurant audit contrat.

Pendant le délai d'un an à compter de la réception visée ci-dessus, les entreprises devant à la société la garantie de parfait achèvement de l'article 1792-6 du Code Civil, la garantie résultant du contrat d'assurance de "dommages-ouvrage" n'est donc acquise qu'après mise en demeure restée infructueuse et effectuée par la société requérante auprès des différentes entreprises. En conséquence, pendant ce délai de garantie de parfait achèvement, les acquéreurs ne peuvent actionner directement la compagnie d'assurances sans avoir reçu au préalable l'accord de la société.

Ladite société invite, en outre, les acquéreurs à prendre connaissance des dispositions du paragraphe 2 de l'article L 243-2 du Code des Assurances qui lui font notamment obligation de faire mention des assurances dans tous actes :

- ayant pour effet de transférer la propriété ou la jouissance du bien, quelle que soit la nature du contrat destiné à conférer ces droits, à l'exception toutefois des baux à loyer ;
- intervenant avant l'expiration du délai de dix ans indiqué ci-dessus.

En outre, le représentant de la société requérante informe les acquéreurs :

- que la déclaration de sinistre doit nécessairement être faite dans les cinq jours suivant celui où ils en ont eu connaissance ;
- qu'ils sont tenus d'accorder aux assureurs en cas de sinistre toutes facilités pour accéder aux lieux du sinistre et constater l'état d'exécution des travaux ayant fait l'objet d'une indemnisation ;
- qu'au cas où les travaux seraient exécutés au titre de la garantie de parfait achèvement, postérieurement à la vente, ils doivent notifier à l'assureur le constat de leur exécution dans le mois de sa date.

Enfin, l'acquéreur reconnaît avoir été informé par le Notaire associé soussigné que dans le cas où il ne respecterait pas les obligations résultant de la police d'assurance, et notamment celles ci-dessus rappelées, il pourrait éventuellement être privé de tout ou partie du bénéfice de l'assurance "dommages-ouvrage".

#### **ASSURANCE DE RESPONSABILITE**

Pour satisfaire à l'obligation des articles L 243-2 et L 241-1 du Code des assurances, le représentant de la société requérante précise qu'elle a souscrit une police d'assurance couvrant sa responsabilité à raison des travaux de bâtiment par elle réalisés auprès de la compagnie COVEA RISKS ayant son siège social à 92616 CLICHY CEDEX, 19/21 allée de l'Europe.

Cette police d'assurance porte le numéro 114870691.

Une attestation d'assurance délivrée le 27 juin 2005 demeurera annexée, après mention, à la minute des présentes, ainsi qu'il est dit ci-dessus.

La société requérante déclare que les différentes entreprises avec lesquelles elle a contracté pour la réalisation du présent immeuble sont également tenues de souscrire un contrat assurant leur responsabilité.

En outre, ladite société déclare que l'assureur dommages-ouvrage est en possession des polices d'assurance-responsabilité des entreprises désignées ci-dessus et donne pouvoir aux acquéreurs afin de s'en faire remettre une copie sur simple demande.

La société déclare qu'elle a acquitté dans les caisses de la compagnie d'assurances dont s'agit la totalité des primes afférentes au contrat ainsi souscrit.

La société requérante s'engage à l'aviser de tout changement d'assureur et de tout avenant au contrat assurant sa responsabilité.

### **ARTICLE 10 - CHARGES ET CONDITIONS GENERALES**

Les ventes auront lieu, en outre, sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière, et sous les conditions ci-après que la société requérante et les acquéreurs devront respectivement exécuter et accomplir, savoir :

#### ***Garantie d'éviction***

La société requérante sera tenue de délivrer aux acquéreurs des biens libres de toutes charges réelles, hypothécaires ou autres. Elle devra, à ses frais, et par ses soins, déférer à cette obligation dans un délai maximal de six mois à compter du jour de la dénonciation qui lui en sera faite de l'existence des charges en question.

#### ***Assurance incendie***

Les acquéreurs devront se conformer pour l'assurance contre l'incendie et autres risques, aux clauses et conditions du règlement de copropriété sus-visé et en acquitter régulièrement les primes et cotisations.

#### ***Impôts et charges***

Les acquéreurs devront acquitter, à compter du jour de la livraison des biens vendus, tous les impôts, contributions et autres charges de toute nature auxquelles les parties divisées vendues peuvent et pourront être assujetties, le tout dans les proportions fixées au règlement de copropriété, ainsi que les impôts et charges afférents exclusivement aux parties indivises vendues.

#### ***Contrats et abonnements***

Les acquéreurs devront continuer tous traités d'abonnements aux fluides et, tout contrat de maintenance des éléments d'équipement.

Ils devront en outre souscrire tous contrats propres à la desserte des locaux vendus, de rembourser à la société venderesse les sommes que celle-ci pourrait avoir versées à titre de provision ou d'avance sur consommation.

#### ***Frais de premier établissement***

Les acquéreurs devront supporter les frais dits de "premier établissement" engagés ou à venir et entraînés par les éléments d'équipement ou les services collectifs, notamment : poubelles, plaques indicatrices de portes palières, extincteurs, matériel de jardin, tout matériel d'entretien.

#### ***Déclaration au C.D.I.F.***

La société requérante informe les acquéreurs de ce qui suit :

Les acquéreurs sont tenus de souscrire une déclaration, auprès du Centre des Impôts Fonciers du lieu de situation du bien, dans les quatre vingt dix jours de l'achèvement, sur imprimés fournis par l'administration.

Les acquéreurs déclarent avoir pris connaissance des sanctions fiscales attachées à cette obligation édictées par les articles 1725 et 1726 du Code Général des Impôts.

#### ***Règlement de copropriété – Syndicat de copropriété***

Les acquéreurs seront subrogés dans tous les droits et obligations de la société requérante résultant du règlement de copropriété régissant l'ensemble immobilier dont dépendent les biens vendus. Ils devront acquitter tous les appels de fonds faits par le syndic de copropriété à compter de la livraison des biens vendus ainsi qu'il a été dit ci-dessus.

***Transmission des biens vendus***

Il est expressément convenu que toute cession par l'acquéreur des droits qu'il tient en vertu des présentes et de son acte d'acquisition substitue de plein droit le cessionnaire dans ses obligations envers la société requérante : les mandats conférés aux présentes comme dans l'acte authentique de vente se poursuivant entre le cessionnaire éventuel et la société requérante.

***Pouvoir de maintenir en place le dispositif publicitaire de la société***

La société requérante pourra maintenir en place son dispositif publicitaire en vue de lui permettre de poursuivre normalement la commercialisation des locaux restant à vendre dépendant de l'ensemble immobilier objet des présentes jusqu'à la date de la vente de la totalité desdits locaux.

Ce dispositif peut comprendre éventuellement, outre les panneaux publicitaires d'usage, un bureau de vente ou un local témoin.

***Prépondérance des actes authentiques***

Les actes authentiques de ventes pourront être précédés entre la société requérante et les acquéreurs de la conclusion d'un contrat préliminaire sous seing privé.

Les conventions résultant tant des présentes que des actes authentiques de ventes remplaceront et prévaudront de plein droit sur toutes autres ayant pu intervenir antérieurement entre la société requérante et les acquéreurs. Il en est ainsi notamment des dispositions de ce contrat préliminaire éventuellement en contradiction tant avec les présentes qu'avec les actes authentiques de vente. Seules celles résultant des présentes et des actes authentiques de ventes constituent la loi des parties.

**ARTICLE 11 - CONDITIONS PARTICULIERES AFFERENTES AU LOTISSEMENT DONT DEPEND L'ENSEMBLE IMMOBILIER**

Le terrain d'assiette de l'ensemble immobilier objet des présentes forme le lot «05» du lotissement dénommé « *District Lauragais Revel Montagne Noire* ».

La création de ce lotissement a été autorisée par arrêté délivré par Monsieur le Maire de REVEL le 4 novembre 1998 sous le numéro LT451 98 L0004 et approuvant le projet déposé.

Le dossier approuvé du lotissement comprenant un exemplaire de toutes les pièces du projet et une ampliation de l'arrêté de lotir a été adressée au lotisseur, qui en a effectué le dépôt au rang des minutes de la société civile professionnelle "ASTRUC et CREMAILH" Notaires à REVEL, suivant acte en date du 20 novembre 1998, publié au Bureau des Hypothèques de TOULOUSE (3<sup>ème</sup> Bureau) le 7 décembre 1998, Volume 1998-P, Numéro 4549.

**Dossier de lotissement**

Il a été établi un dossier de lotissement comportant :

1° - Les plans faisant apparaître :

- la situation du terrain loti,
- le morcellement dudit terrain,
- les réseaux,

2° - Un règlement fixant les règles et servitudes d'intérêt général imposées dans le lotissement et concernant notamment les caractères et la nature des constructions à édifier, la tenue des propriétés, les plantations et les clôtures.

3° - Les statuts de l'association syndicale constituée obligatoirement entre les acquéreurs des lots de terrain à bâtir, en vue de l'acquisition, la gestion et l'entretien des voies, espaces libres et ouvrages d'intérêt collectif jusqu'à leur classement éventuel dans le domaine communal.

#### **Adhésion du Syndicat des Copropriétaires à l'Association syndicale du Lotissement**

Il est rappelé que tout propriétaire de l'un des lots de terrain du lotissement est membre de plein droit de l'association syndicale libre existant entre les propriétaires des terrains dépendant dudit lotissement.

Les acquéreurs sont informés que le « *Syndicat des Copropriétaires de l'immeuble angle impasse César Becquerel - rue Gay Lussac* » est, dès sa création, membre de plein droit de l'Association Syndicale de ce lotissement comme le précisent d'ailleurs les statuts de celle-ci.

#### **Péréemption des règles d'urbanisme**

Il est ici rappelé que les dispositions de l'article L.315-2-1 du Code de l'urbanisme disposent que les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés avec l'arrêté de lotissement cessent de s'appliquer dix ans après la date de délivrance de l'autorisation de lotir, sauf si une assemblée de colotis a demandé et obtenu à la majorité requise par l'article L.315-3 du même code, le maintien de ces dispositions.

Observation faite que les dispositions contractuelles du cahier des charges régissant le lotissement, s'il en a été établi un, celles concernant la gestion des parties communes et les restrictions au droit de propriété s'imposent aux propriétaires de lots successifs, sans limitation de durée dans la mesure où elles ont été publiées au fichier immobilier.

#### **ARTICLE 12 - TITRES**

Il ne sera remis aucun ancien titre de propriété aux acquéreurs qui demeureront subrogés dans tous les droits de la société pour se faire délivrer, mais, à leurs frais, tous extraits ou copies authentiques qu'ils jugeront utiles.

#### **ARTICLE 13 - FORMALITE UNIQUE**

Conformément aux dispositions des articles 28 et 32 du décret du 4 Janvier 1955, les actes de ventes seront publiées au Bureau des hypothèques compétent par les soins du Notaire soussigné, de la manière et dans les délais prévus aux articles 33 et 34 du décret précité.

Si lors de l'accomplissement de cette formalité ou postérieurement dans les délais prévus aux articles 2108, 2109, et 2111 du Code Civil, pour l'inscription des privilèges immobiliers spéciaux, il existe ou survient des inscriptions grevant les biens et droits immobiliers vendus, du chef de la société requérante et des précédents propriétaires, ladite société sera tenue d'en rapporter, à ses frais, les mainlevées et certificats de radiation dans le mois de la dénonciation amiable qui lui en sera faite au domicile élu dans l'acte de vente.

#### **ARTICLE 14 - NOTIFICATION AU SYNDIC**

Conformément à l'article 6 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967, portant règlement d'administration publique pour l'application de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, le transfert de propriété résultant des ventes sera notifié par les soins du Notaire soussigné au syndic de copropriété.

La société venderesse précise que les fonctions de syndic provisoire sont exercées par la société **INTERFACES**, dont les bureaux sont à **REVEL (31250), route de Castelnaudary**.

### **ARTICLE 15 - SITUATION GENERALE ET HYPOTHECAIRE**

Il est ici précisé :

- que la société requérante est régulièrement constituée et immatriculée ainsi qu'il est dit en tête du présent acte,
- qu'elle n'est en contravention avec aucune disposition légale régissant les sociétés,
- qu'il n'existe de son chef aucun obstacle ni restriction d'ordre légal ou contractuel à la libre disposition des biens immobiliers sus-désignés,
- que lesdits biens sont libres de toute transcription, inscription, publication ou mention pouvant porter atteinte aux droits des acquéreurs, autres que celles indiquées le cas échéant aux présentes.

### **ARTICLE 16 - CERTIFICATION**

Conformément à l'article 2158, alinéa 2, du Code civil, le Notaire soussigné certifie exactes les énonciations qui précèdent relatives à l'état, la qualité et la capacité des parties.

Il atteste que les statuts sus-énoncés contiennent les pouvoirs nécessaires à l'effet de décider et consentir à toute cession d'antériorité, au profit de tout organisme financier auquel les acquéreurs auront recours pour financer le solde du prix de vente, de toutes inscriptions de privilège de vendeur avec réserve de l'action résolutoire prises en garantie du paiement dudit solde de prix de vente.

### **ARTICLE 17 - PUBLICITE FONCIERE - MENTION**

Une copie authentique du présent acte sera publiée au bureau des hypothèques compétent de la manière et dans les délais prévus par la loi.

En outre, tous pouvoirs nécessaires pour produire au Conservateur des hypothèques compétent les justifications qu'il pourrait réclamer et pour signer les actes complémentaires ou rectificatifs qu'il serait éventuellement utile d'établir sont consentis par le requérant à tout clerc de l'Office Notarial dénommé en tête des présentes.

Mention des présentes est consentie partout où besoin sera.

**DONT ACTE sur dix-sept pages.**

Fait et passé aux lieu, jour, mois et an ci-dessus indiqués.

Et après lecture faite, les parties ont signé le présent acte avec le Notaire soussigné.

**SUIVENT LES SIGNATURES**

**SUIT LA TENEUR DES ANNEXES, PARMI LESQUELLES L'ETAT  
DESCRIPTIF DE DIVISION – REGLEMENT DE COPROPRIETE CI-APRES  
LITTERALEMENT REPRODUIT**



## **Copropriété**

### **« HOTEL D'ENTREPRISES JOADE »**

*Impasse César Becquerel – Rue Louis Gay-Lussac  
Commune de REVEL*

## SOMMAIRE

EXPOSE PREALABLE	
	Forme de l'acte
	Acquisition et origine de propriété
	Désignation de l'immeuble et du terrain d'assiette
	Descriptif du terrain
	Situation de l'immeuble au regard des règles d'urbanisme
	Description de l'immeuble
	Destination de l'immeuble
	État descriptif de division
1 <sup>ERE</sup>	PARTIE : GENERALITES ET DIVISION DE L'IMMEUBLE
CHAPITRE 1 :	Généralités
	Objet du Règlement de copropriété
	Entrée en vigueur
CHAPITRE 2 :	Division de l'immeuble
	Distinction parties communes – parties privatives
	Parties communes générales
	Parties communes spéciales
	Parties privatives
2 <sup>EME</sup>	PARTIE : DROITS ET OBLIGATIONS DES COPROPRIETAIRES
	RAPPEL DE LA DESTINATION DE L'IMMEUBLE
CHAPITRE 1 :	Usage des parties communes
CHAPITRE 2 :	Usage des parties privatives
	Prescriptions particulières
3 <sup>EME</sup>	PARTIE : REPARTITION ET REGLEMENT DES CHARGES DE COPROPRIETE
CHAPITRE 1 :	Charges communes
	Définition et répartition
	Charges mitoyennes
	Charges parkings
CHAPITRE 2 :	Charges privatives
CHAPITRE 3 :	Règlement des charges communes
4 <sup>EME</sup>	PARTIE : CONDITION D'UTILISATION DES LOTS
CHAPITRE 1 :	Modification des lots
CHAPITRE 2 :	Mutation des lots
	Différents cas
	Avis au Syndic
	Election de domicile
CHAPITRE 3 :	Les locations
CHAPITRE 4 :	Les hypothèques
5 <sup>EME</sup>	PARTIE : ADMINISTRATION DES PARTIES COMMUNES
CHAPITRE 1 :	Syndicat, Syndic et Conseil Syndical
	Forme du Syndicat
	Pouvoir, dénomination, siège du Syndicat
	Nomination du Syndic, Président-syndic, vice-président
	Durée des fonctions
	Rémunération
	Cessation des fonctions du syndic ou du président-syndic
	Attributions du syndic ou du président-syndic
	Responsabilité - Délégation
	Approbation de certaines conventions
	Nomination – révocation de conseil syndical
	Durée des fonctions des membres du conseil syndical
	Fonctionnement du conseil syndical
	Fonctions du conseil syndical
	Commission de contrôle
	Gratuite des fonctions - Assistance
CHAPITRE 2 :	Assemblée générale des copropriétaires
	Convocation – ordre du jour
	Tenue des assemblées-Présidence et bureaux-Feuille de Présence- Représentation
	-Procès-verbaux
	Pouvoirs des assemblées –Voix - Majorité
CHAPITRE 3 :	Assurances
	Portée des assurances - Sinistres
	Opposabilité des dispositions qui précèdent
CHAPITRE 4 :	Modification du règlement de copropriété
	Modifications interdites
	Modification des charges

CHAPITRE 5 : Entrée en vigueur du règlement de copropriété  
 CHAPITRE 6 : Publicité foncière

## EXPOSE PREALABLE

- FORME DE L'ACTE : ACTE NOTARIE

Aux termes d'un acte qui sera reçu par Maître GROSJEAN, notaire soussigné, il sera publié l'état descriptif de division et le règlement de copropriété s'appliquant à un immeuble sur un terrain sis Impasse César Becquerel et rue Louis Gay-Lussac, commune de REVEL, d'une contenance de 41 a 38 ca.

- ACQUISITION ET ORIGINE DE PROPRIETE

Les origines de propriété seront précisées par le Notaire lors de la publication du présent règlement de copropriété.

- DESIGNATION DE L'IMMEUBLE ET DU TERRAIN D'ASSIETTE

L'ensemble est cadastré commune de REVEL, section ZX N° 326 pour une contenance cadastrale de 41 a 38 ca et est situé à l'angle de l'impasse César Becquerel et de la rue Gay Lussac.

- DESCRIPTIF DU TERRAIN

Conformément à l'article L 11-5-3 de la loi 2000 du 13/12/2000, le terrain n'est pas bâti et fait partie d'un lotissement (arrêté municipal N° 451 98 I 004 en date du 04/11/1998), lot N° 5.

Il s'agit d'un terrain nu qui a été borné conformément au plan de bornage dressé par la SELARL FERRET-JALBAUD le 01/04/2005.

- SITUATION DE L'IMMEUBLE AU REGARD DES REGLES D'URBANISME

*L'ensemble est situé en zone UF du Plan d'Occupation des Sols de REVEL approuvé le 25/06/1996 en vigueur à la date du présent règlement.*

- DOCUMENTS ANNEXES

- Plan de situation
- Plan masse avec indication des différents bâtiments, aménagements et espaces à jouissance privative
- Plans avec indication des lots.

Il est précisé que les plans ont été dressés à partir du document fourni par Daniel ROUSSEAU, Architecte et le bureau d'Etude Technique T.C.E et que les surfaces prises en compte sont celles de ces documents étant donné que le bâtiment n'est pas actuellement construit.

- DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE

L'immeuble est composé d'un seul bâtiment avec voie d'accès, parkings et espaces verts communs

L'immeuble est divisé en 9 lots :

- **Lot 1** : ce lot à usage de bureau comprend :

- Une entrée desservant à droite une pièce à usage éventuel d'archives,
- Un bureau N° 1
- En face un 2<sup>ème</sup> bureau

Il est attribué à ce lot les **57/1000** de la copropriété du sol et des parties communes.

- **Lot 2** : ce lot à usage de bureau comprend :

- Une entrée desservant à gauche une pièce à usage éventuel d'archives,
- Un bureau N° 1,
- En face un bureau N° 2

Il est attribué à ce lot les **57/1000** de la copropriété du sol et des parties communes.

- **Lot 3** : ce lot à usage de bureau comprend :

- Une entrée desservant à droite une pièce à usage éventuel d'archives,
- Un bureau N° 1
- En face un 2<sup>ème</sup> bureau

Il est attribué à ce lot les **57/1000** de la copropriété du sol et des parties communes.

- **Lot 4** : ce lot à usage de bureau comprend :

- Une entrée desservant à gauche une pièce à usage éventuel d'archives,
- Un bureau N° 1,
- En face un bureau N° 2

Il est attribué à ce lot les **57/1000** de la copropriété du sol et des parties communes.

- **Lot 5** : ce lot à usage de bureau comprend :

- Une entrée pouvant servir de salle d'attente desservant :
  - Un bureau N° 1 (avec annexe) communicant avec le bureau N° 2
  - Au fond, un couloir desservant :
    - A gauche le bureau N° 2 cité ci-dessus
    - Au fond le bureau N° 3
    - A droite le bureau N° 4 et une salle pouvant servir d'archives
    - Un parking privatif (parking N° 21)

Il est attribué à ce lot les **123/1000** de la copropriété du sol et des parties communes.

- **Lot 6** : ce lot à usage de bureau comprend :

- Une entrée desservant :
  - A droite : une pièce à usage éventuel d'archives,
  - Au fond : les bureaux 1 et 2

Il est attribué à ce lot les **65/1000** de la copropriété du sol et des parties communes.

- **Lot 7** : ce lot à usage de bureau l comprend :

- Une entrée desservant :
  - A gauche : une pièce à usage éventuel d'archives,
  - Au fond : les bureaux 1 et 2

Il est attribué à ce lot les **65/1000** de la copropriété du sol et des parties communes.

- **Lot 8** : ce lot à usage de bureau comprend :

- Une entrée desservant :
  - A gauche : une pièce à usage éventuel d'archives,
  - Au fond : les bureaux 1 – 2 et 3

Il est attribué à ce lot les **97/1000** de la copropriété du sol et des parties communes.

- **Lot 9** : ce lot à usage de bureau comprend :

- Un hall d'entrée desservant une entrée commune qui communique :
  - A gauche avec une salle polyvalente
  - Au fond à droite avec couloir reliant la partie gauche de cette entrée.
  - Le couloir cité ci-dessus dessert :
    - Les bureaux N° 1 à 12 et la salle d'archives
    - Le bureau N° 6 a une porte permettant d'accéder à l'extérieur
    - On peut accéder au bureau polyvalent à partir d'un dégagement situé dans le hall d'accueil commun à l'ensemble de la copropriété, et à partir de l'entrée commune de ce lot N°9.

Il est attribué à ce lot les **422/1000** de la copropriété du sol et des parties communes.

- **DESTINATION DE L'IMMEUBLE**

L'immeuble désigné ci-dessus est destiné à usage de bureaux.

- **ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION**

L'immeuble est divisé en 9 lots. Les droits de chaque copropriétaire sur les parties communes ont été calculés en millièmes, et sont indiqués dans le tableau ci-après, conformément à l'article 71 du décret n°59-1350 du 14 octobre 1955 modifié par le décret n°59-90 du 7 janvier 1959.

Les éléments pris en considération pour le calcul des quotes-parts de parties communes et la répartition des éléments sont :

- la nature des pièces,
- leur distribution et leur forme,
- la hauteur sous plafond,
- l'ensoleillement.

### COPROPRIETE « Hôtel d'entreprises JOADE »

*Commune de REVEL*

#### ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

LOT	NIVEAU	DESIGNATION	MILLIEMES
1	Rez-de-chaussée	Bureau	57/1000
2	Rez-de-chaussée	Bureau	57/1000
3	Rez-de-chaussée	Bureau	57/1000
4	Rez-de-chaussée	Bureau	57/1000
5	Rez-de-chaussée	Bureau	123/1000
6	Rez-de-chaussée	Bureau	65/1000
7	Rez-de-chaussée	Bureau	65/1000
8	Rez-de-chaussée	Bureau	97/1000
9	Rez-de-chaussée	Bureau	422/1000

#### **PREMIERE PARTIE : GENERALITES ET DIVISION DE L'IMMEUBLE**

##### **CHAPITRE 1 : GENERALITES**

- **ARTICLE 1 : OBJET DU REGLEMENT DE COPROPRIETE.**

Le présent règlement est dressé conformément aux dispositions de la loi n°65.557 du 10 juillet 1965 et du décret n°67.223 du 17 mars 1967 pris pour son application, modifiés par les lois numéro 85-1470 du 31 décembre 1985, numéro 94-624 du 21 juillet 1994, numéro 2000-1208 du 13 décembre 2000, ainsi que leurs décrets d'application et notamment le décret du 27 mai 2004, dans le but de :

- 1/ D'établir la désignation et la description générale de l'immeuble,
- 2/ Déterminer la destination et les conditions de jouissance des parties affectées à l'usage exclusif de chaque copropriétaire, dites "parties privatives" et de celles qui servent à l'usage collectif dites "parties communes" telles qu'elles résultent de l'état descriptif de division.
- 3/ Déterminer et fixer les droits et obligations des copropriétaires, locataires et occupants dudit immeuble.
- 4/ Organiser l'administration de ce groupe en vue de sa bonne tenue, de son entretien, de la gestion des parties communes et la participation des copropriétaires au paiement des charges et à la gestion.

5/ Régler entre les divers copropriétaires, locataires et occupants, les rapports de voisinage et de copropriété, afin d'éviter, dans la mesure du possible, toutes difficultés.

6/ Indiquer les différentes servitudes réciproques passives et actives de l'immeuble.

Tout ce qui n'est pas prévu par le présent règlement restera régi par le droit commun, à défaut de décisions d'assemblées générales, statuant dans les conditions prévues à la loi du 10 juillet 1965.

Ce règlement et toutes modifications qui lui seraient régulièrement apportées, seront obligatoires pour tous les copropriétaires, ainsi que leurs ayants droit et ayants cause. Il fera la loi commune à laquelle tous devront se conformer.

Il est précisé que la présente division n'entre pas dans les trois cas d'interdiction prévus à l'article L 111-6-1 du Code de la Construction et de l'Habitation.

- ARTICLE 2: ENTREE EN VIGUEUR

Le présent règlement de copropriété entrera en vigueur dès que les lots composant l'immeuble appartiendront à au moins deux copropriétaires.

## CHAPITRE 2 : DIVISION DE L'IMMEUBLE.

- ARTICLE 3: DISTINCTION PARTIES COMMUNES – PARTIES PRIVATIVES

L'ensemble immobilier est divisé :

- En parties communes affectées à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires ou d'un groupe de copropriétaires, à charge pour eux d'en user et de participer aux charges y afférentes conformément aux dispositions du présent règlement. Ces parties communes feront l'objet d'une propriété indivise répartie entre tous les copropriétaires.
- En parties privatives affectées à l'usage exclusif et particulier de chaque copropriétaire.

- ARTICLE 4 : PARTIES COMMUNES GENERALES

Les parties communes générales comprennent toutes les parties de l'immeuble qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif d'un copropriétaire ou d'un groupe de copropriétaires.

Elles comprennent notamment :

- o A l'intérieur du bâtiment :

Un porche permettant d'accéder au hall d'accueil qui dessert :

- à droite :
  - une zone de repos - kitchenette
  - un local technique
- à gauche :
  - un dégagement desservant les lots N° 1 à 8 avec un accès sur l'extérieur
- au fond, un dégagement desservant :
  - à droite une zone comprenant : 4 W-C dont 1 pour handicapés et 2 lavabos.

- o : Les voies d'accès au bâtiment, aux parkings et aux espaces verts.

Il est précisé que les accès se feront à partir de la rue Louis Gay-Lussac pour l'entrée ou la sortie et sur l'impasse César Becquerel pour la sortie.

- o Les espaces verts.
- o Les parkings handicapés numérotés 24-36-37

Il est précisé :

- o - que les accès se feront à partir de la rue Louis Gay-Lussac pour l'entrée ou la sortie et sur l'impasse César Becquerel pour la sortie.
  - o - que les équipements meublants des parties communes, ainsi que la signalisation intérieure seront des parties communes à l'ensemble des copropriétaires, toutefois leur acquisition sera définie en assemblée générale des copropriétaires
- La totalité du sol, c'est-à-dire l'ensemble des terrains, y compris le sol des parties construites, des allées, des terrasses et des parkings même lorsque ceux-ci sont à jouissance privative ;
  - Les fondations, le gros œuvre (murs de façades, pignons, murs de refends et gros porteurs, planchers (à l'exclusion du revêtement des sols), couverture de l'immeuble, terrasses accessibles ou non, mitoyennetés, et d'une manière générale tout ce qui forme l'ossature du bâtiment) ;
  - Les ornements extérieurs des façades des bâtiments, y compris les terrasses (dans leur partie gros œuvre, à l'exclusion des revêtements), les balustres et balustrades, les appuis de fenêtres et balcons, à l'exclusion des fenêtres elles-mêmes, persiennes, volets, stores et jalousies, qui sont parties privatives ;
  - Les clôtures, tant sur la voie publique que du côté des voisins ;
  - Les vestibules et couloirs d'entrée, les escaliers, leurs cages et paliers ;
  - Les emplacements de compteurs et de branchement d'égout, les compteurs généraux d'eau, de gaz et d'électricité et généralement tous les appareils et éléments d'équipement au service de l'immeuble ;
  - Toutes les canalisations, colonnes et conduites montantes ou descendantes, et de distribution, notamment d'eau, de gaz et d'électricité, de chauffage, les tuyaux de chute, d'écoulement des eaux pluviales et ménagères, sauf les parties des canalisations ou conduites affectées à l'usage exclusif et particulier de chaque copropriétaire, se trouvant à l'intérieur des parties privatives jusqu'au branchement particulier sur le robinet d'arrêt (étant entendu que les robinets d'arrêts sont parties communes) ;
  - Les tuyaux du tout-à-l'égout, les tuyaux et les branchements d'égouts, les tuyaux de chute des W.C. (non compris les pipes de raccordement des appareils de W.C. aux chutes) et les gaines d'aération ainsi que leurs coffres, les conduites des vidoires et leur fermeture (non compris les vidoires disposés dans les parties privatives) ;
  - Le groupe extérieur pour le chauffage et la climatisation réversible, les câbles desservant chaque lot et le compteur électrique correspondant
  - Les conduites et installations de la ventilation mécanique contrôlée (V.M.C.) de l'immeuble, à l'exclusion des grilles de VMC comprises à l'intérieur des lots ;
  - L'alarme générale de l'immeuble
  - Les voies d'accès et de circulation dans l'immeuble avec leur éclairage ;
  - Tous les droits accessoires de ces parties communes, telles que les servitudes, les installations d'éclairage, les portes avec leur système d'ouverture et de sécurité, les glaces, décorations, tapis, paillassons (non compris ceux des paliers d'entrée des lots qui sont parties privatives), etc.....
  - Cette énumération est purement énonciative et non limitative.

• ARTICLE 5 : PARTIES COMMUNES SPECIALES

Les parkings numérotés de 1 à 20 – 22 – 23 – 25 à 35 – 38 à 51 sont communs à l'ensemble des lots 1 à 9.

Toutefois les parkings 24 –36 –37 qui correspondent à des parkings handicapés sont communs à l'ensemble des copropriétaires.

Chacun aura un droit d'utilisation d'un certains nombres de parkings en fonction de répartition suivante :

N° de lot	Nombre de parkings
1	3
2	3
3	3
4	3
5	4
6	4
7	4
8	5
9	18

Le parking N° 21 est affecté à l'usage exclusif du lot N°5, toutefois il ne devra pas être clôturé.

• ARTICLE 6 : PARTIES PRIVATIVES

Chaque propriétaire de locaux bénéficiera d'une propriété exclusive et particulière sur le lot lui revenant, tel que mentionné dans l'état descriptif de division ci-dessus.

Cette propriété comprendra notamment :

- Les revêtements des sols avec, éventuellement, les lambourdes, mais non les solivages qui sont choses communes ;
- Les cloisons intérieures. Toute cloison qui sépare deux pièces est mitoyenne ;
- Les revêtements des plafonds ;
- Les menuiseries intérieures y compris les portes d'entrée ;
- Les fenêtres, persiennes, volets, stores et jalousies ;
- Les installations sanitaires de chaque lot s'il en existe ;
- L'installation électrique de chaque lot (chauffage et climatisation réversible)
- Les sonneries et installations téléphoniques ;
- Le poste intérieur de l'interphone ou tout dispositif intérieur d'ouverture à distance de la porte principale de l'immeuble, jusqu'à la boîte de dérivation ;
- Les alarmes individuelles de chaque lot
- Les installations de chauffage et de fourniture d'eau chaude, dans le cadre de chauffage individuel ;
- Les radiateurs et leurs robinets de réglage, dans le cadre de chauffage collectif ;
- Et, en général, tout ce qui est inclus à l'intérieur des locaux, la présente énonciation n'étant qu'énonciative et non limitative, sauf les appareils et installations qui peuvent être en location, ou appartenir aux occupants, chaque propriétaire devant faire son affaire personnelle des revendications pouvant être formulées à ce sujet par les autres occupants.

• DEUXIEME PARTIE : DROITS ET OBLIGATIONS DES COPROPRIETAIRES.

• ARTICLE 7 : RAPPEL DE LA DESTINATION DE L'IMMEUBLE

L'immeuble est destiné à usage de bureaux.

Chaque propriétaire a le droit de jouir et de disposer des choses qui constituent sa propriété particulière, à la condition de ne pas nuire aux droits particuliers ou communs des autres propriétaires et de se conformer aux prescriptions formulées ci-après.

Aucune modification ne pouvant compromettre la destination de l'immeuble ne pourra être faite sans le consentement de l'unanimité des propriétaires, les lots resteront destinés exclusivement à des bureaux.

D'autre part, il sera interdit d'accueillir des activités similaires à celles existantes, sauf décision contraire de la copropriété à l'unanimité.

## **CHAPITRE 1 : USAGE DES PARTIES COMMUNES**

### • ARTICLE 8

Chacun des copropriétaires pourra user librement des parties communes, en respectant leur destination et sans faire obstacle aux droits des autres copropriétaires. Toutes les parties communes, notamment les passages, entrées, vestibules, escaliers et couloirs devront être libres en tout temps ; en conséquence, il ne pourra être déposé, entreposé ou mis à demeure un objet quelconque dans les parties communes.

L'entrée de la résidence est interdite aux quêteurs, vendeurs, quémandeurs, démarcheurs ou prospecteurs.

Aucune enseigne, annonce ou écriteau ne pourra être apposée dans les parties communes générales, sauf pour les professions autorisées par le règlement de copropriété ou l'assemblée générale, ainsi que pour les écriteaux annonçant la vente d'un lot. Les caractéristiques de ces plaques devront être décidées lors de la première assemblée générale statuant à la majorité des voix des copropriétaires.

Aucune antenne de radio, de télévision ou parabole ne pourra être installée sur les façades, terrasses ou toitures des bâtiments, sauf à obtenir l'autorisation de l'assemblée générale.

Il est formellement interdit de stocker dans l'immeuble des produits inflammables tel que pétrole et dérivés, gaz liquéfiés, bois de chauffage, charbon, sauf aux emplacements prévus expressément à cet effet.

Les dégradations faites aux parties communes seront réparées entièrement aux frais du propriétaire responsable, que ces dégradations proviennent de son fait, du fait des membres de sa famille, des personnes se rendant chez lui, de son ou ses locataires, de ses préposés ou salariés ou de ses animaux.

Les plantations doivent être respectées.

## **CHAPITRE 2 : USAGE DES PARTIES PRIVATIVES**

### • ARTICLE 9

Chacun des copropriétaires, en ce qui concerne le local et ses dépendances lui appartenant exclusivement, aura le droit d'en jouir et d'en disposer comme de choses lui appartenant en toute propriété, à la condition de ne pas nuire aux droits des autres copropriétaires, de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité de l'immeuble ou causer un préjudice quelconque à l'ensemble immobilier ou à l'une de ses parties, et de ne porter aucune atteinte à la destination de l'immeuble et des parties privatives telle qu'annoncée précédemment.

#### a) Occupation

Les lots devront être occupés par des personnes de bonne vie et mœurs, qui ne devront rien faire directement ou indirectement qui puisse nuire à la bonne tenue de l'immeuble et à sa tranquillité.

Aucun commerce (sauf commerce exercé à titre accessoire) ne pourra être exercé dans l'immeuble, sauf dérogation accordée par ledit règlement de copropriété ou le cas échéant par l'assemblée générale à la majorité requise par la loi du 10 juillet 1965, sans préjudice des autorisations administratives ou autres qui seraient nécessaires.

L'exercice des professions libérales y est admis, sous condition formelle que les professions exercées ne puissent nuire ni au bon aspect, ni à la tranquillité des

immeubles, ni enfin, gêner par l'odeur et le bruit les autres copropriétaires, et sous réserve de l'obtention des autorisations administratives nécessaires.

b) **Tranquillité de l'immeuble**

D'une manière générale, les occupants devront veiller à ne jamais troubler la tranquillité de l'immeuble par eux-mêmes, leurs invités ou les personnes à leur service. En conséquence, tous bruits, notamment tapage nocturne, troublant la tranquillité de l'immeuble sont formellement interdits.

L'usage des appareils de radio, de télévision, de diffusion musicale ainsi que des instruments de musique, etc..., est autorisé sous réserve de l'observation des règlements de ville et de police, et sous réserve également que le bruit en résultant ne soit pas gênant pour les voisins.

Tous les animaux bruyants, malfaisants ou malpropres sont interdits dans l'immeuble ; les chats, les chiens et autres animaux familiers sont tolérés, mais tous les dégâts et dégradations qu'ils pourront causer resteront à la charge de leurs propriétaires. Ces derniers devront veiller à ce que leurs animaux n'apportent aucun trouble à la tranquillité de l'immeuble. Ces animaux devront être portés à bras ou être tenus en laisse, à l'intérieur des parties communes de l'immeuble.

c) **Harmonie de la résidence**

Les portes d'entrée des bureaux et leurs accessoires, les fenêtres, les persiennes, les garde-corps, balustrades, rampes et barres d'appui des fenêtres, les auvents, la peinture extérieure, et d'une manière générale tout ce qui contribue à l'harmonie de l'immeuble, ne pourront être modifiés, bien que constituant une partie privative, sans le consentement de la majorité des propriétaires, délibérant comme il sera dit plus loin.

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

Les copropriétaires ou ayants droit de ces derniers pourront poser sur la porte palière desservant leur lot, une plaque indiquant leurs qualités, nom et profession, dont les caractéristiques, dimensions, matériaux... devront être agréés par le syndic et le conseil syndical, dans les conditions prévues par l'assemblée générale.

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

d) **Antenne satellite individuelle**

Il ne pourra être installé d'antenne satellite individuelle de télévision sur les façades, les fenêtres, les balcons. S'il n'existe pas de réception collective par satellite dans la copropriété ou si le satellite souhaité n'est pas capté, tout occupant devra faire la demande au syndic en lettre recommandée avec accusé de réception en précisant :

- la dimension de l'antenne
- l'endroit précis où il souhaite la poser
- le ou les satellites qu'il veut capter.

Le syndic a trois mois pour tenir une assemblée générale traitant ce sujet.

L'assemblée a trois possibilités :

- accepter le projet
- proposer une solution substitutive
- refuser en motivant son refus.

Faute de réponse, il y a accord tacite de la copropriété.

Dans ce cas, l'antenne satellite individuelle devra être posée sur le toit du bâtiment par une entreprise spécialisée qui respectera les règles de l'art pour la desserte du logement.

Le copropriétaire restera responsable vis à vis de la copropriété et des tiers de toutes les conséquences dommageables résultant de ces travaux.

e) **Travaux et modifications**

Les copropriétaires devront supporter l'exécution de travaux régulièrement décidés par l'assemblée générale. Les copropriétaires ou leurs ayants droit devront supporter, sans indemnité, l'exécution des travaux d'entretien, de réparation, qui seraient

nécessaires aux parties communes, quelle qu'en soit la durée, et si besoin est, livrer accès aux architectes, entrepreneurs, ouvriers chargés de la surveillance ou de l'exécution des travaux, et cela notamment pour les diverses canalisations ou conduits collectifs et unitaires pouvant traverser les locaux de chaque propriétaire ou y aboutir. En cas d'absence prolongée, tout occupant devra organiser le libre accès de son lot. Dans le cas où les travaux entraîneraient des détériorations, il demeure bien entendu que les lieux devront être remis en état, aux frais de la copropriété.

Chaque copropriétaire pourra modifier comme bon lui semble la division ou la distribution intérieure des parties divisées sur lesquelles il exerce son droit, à condition de ne pas porter atteinte à la destination de l'immeuble.

Toutefois, si les travaux intéressent le gros œuvre de l'immeuble, apportent une modification aux portes palières, aux cloisons sur couloirs et escaliers, intéressent l'aspect extérieur de l'immeuble de quelque façon que ce soit, apportent une modification aux installations de chauffage (dans le cadre d'une installation de chauffage collectif), ils devront être autorisés par l'assemblée générale statuant dans les conditions de majorité fixées par la loi et le présent règlement de copropriété. Il en est de même si les travaux envisagés contribuent à modifier l'isolation acoustique existante ou l'étanchéité.

Le syndicat des copropriétaires peut décider d'entretenir, réparer, modifier les choses classées dans les parties privatives mais qui doivent être entretenues comme parties communes (fenêtres, barres d'appui, volets, et autres), notamment à l'occasion d'un ravalement général.

#### f) Sécurité des personnes et des biens

Dans le cadre d'un chauffage et de la climatisation collectifs de l'immeuble, chaque occupant devra permettre le maintien des installations de chauffage à l'intérieur des lots en bon état d'entretien, notamment pour éviter toute déperdition d'énergie. Il devra laisser l'accès libre aux employés chargés de vérifier les installations. En cas de fuites, le propriétaire du local où elles se produiront devra en aviser le syndic dans les plus brefs délais.

Dans le cadre d'un chauffage et d'une climatisation individuels, les occupants des différents lots devront faire leur affaire de l'entretien des installations de chauffage incluses dans leur lot.

Les bouches d'aération et les VMC incluses dans les parties privatives d'un lot devront être régulièrement nettoyées par les occupants des locaux concernés.

### • ARTICLE 10 – PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

*Le bureau polyvalent du lot N° 9 a une destination de salle de réunion.*

Le propriétaire ou locataire du lot N° 9 en a un usage privatif. Toutefois, en fonction des disponibilités cette « salle de réunion » pourra être mise à la disposition des propriétaires ou locataires de l'immeuble moyennant une participation et suivant un planning dressé par le propriétaire ou locataire du lot N° 9.

### • **TROISIEME PARTIE : REPARTITION ET REGLEMENT DES CHARGES DE COPROPRIETE**

#### **CHAPITRE 1 : CHARGES COMMUNES**

##### **ARTICLE 11 : DEFINITION ET REPARTITION**

La définition des charges et les modalités de leur répartition ont été établies en référence aux dispositions de l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965, qui établit une distinction entre les charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes d'une part ; et les charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement communs d'autre part.

La première catégorie de charges est répartie proportionnellement au prorata des tantièmes de copropriété afférents à chaque lot ; la seconde catégorie est répartie en fonction de l'utilité que ces services et éléments présentent pour chaque lot.

a) Charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration de l'immeuble (charges communes générales)

Constituent des charges communes générales réparties au prorata des tantièmes de copropriété de chacun :

1. Les impôts fonciers qui ne feront pas normalement l'objet d'un rôle nominatif au nom des copropriétaires ;
2. Les assurances contractées pour couvrir les risques concernant l'immeuble (responsabilité civile, incendie, dégâts des eaux, protection juridique, dommage à l'ouvrage....) ;
3. Les assurances contractées pour couvrir la responsabilité civile et les accidents des gestionnaires bénévoles et des salariés de la copropriété ;
4. Les frais d'entretien, les grosses réparations et frais d'aménagement de toutes les parties communes énumérées précédemment, y compris les frais de ravalement, de peinture, d'entretien des fenêtres, barres d'appui, balustrades, volets et balcons, qui seront entretenus comme choses communes quoique étant divisées, ainsi que les honoraires d'architectes, de coordonnateur de travaux, et de tous techniciens, dus à raison de ces travaux ;
5. Les frais de gestion, y compris les honoraires du syndic ;
6. Les frais nécessités par le fonctionnement du syndicat et du conseil syndical ;
7. Les frais éventuels de gardiennage (salaire de concierge, rémunérations et avantages divers....) ;
8. Les frais d'éclairage des parties communes ;
9. Les frais de l'entretien de propreté des parties communes (salaires des employés, ustensiles, fournitures,...) ;
10. Les redevances et taxes d'enlèvement des ordures ménagères, de déversement à l'égout, de balayage ... dans la mesure où elles ne feront pas l'objet d'un rôle nominatif au nom des copropriétaires ;
11. Les frais d'entretien des espaces verts, sauf lorsqu'ils sont à usage privatif ;
12. La consommation générale d'eau froide destinée à l'usage commun et à l'entretien général de la copropriété ;
13. La consommation générale d'eau chaude, destinée à l'usage commun et à l'entretien des parties communes.

Les charges communes générales, telles que définies ci-dessus, seront réparties entre tous les copropriétaires au prorata de leurs quotes-parts de tantièmes généraux ; "quotes-parts" des parties communes générales exprimées en 1000èmes.

Toutefois, les copropriétaires qui aggraveraient les charges générales par leur fait, celui de leurs locataires ou des gens à leur service, supporteraient seuls les frais et dépenses ainsi occasionnés.

a) Charges relatives aux services collectifs et éléments d'équipement communs (charges communes spéciales)

Elles comprennent toutes les dépenses de fonctionnement et d'entretien, de réparation et même de remplacement des installations.

1. Charges communes spéciales de chauffage central collectif et de climatisation réversible

Définition

Elles comprennent :

- les frais d'entretien et de rénovation du groupe extérieur ;
- les frais d'entretien, de réparation et même de remplacement de tout ou partie de l'installation du système de production et de distribution du chauffage central collectif ;
- le coût de l'électricité consommée par le système de production et de distribution de chauffage et de climatisation ;
- les frais de maintenance et de contrôle ;

Cette énumération est énonciative et non limitative.

### Répartition

1°) Pour les parties privatives chacun paiera les frais en fonction de sa consommation personnelle conformément aux relevés des compteurs individuels

2°) Pour le chauffage et la climatisation des espaces communs ou au cas où il n'existerait pas de compteurs individuels de chauffage, la répartition des frais de combustible et d'énergie entre les lots intéressés se fera en fonction des volumes chauffés, selon le tableau ci-après :

N° de lot	étage	tantièmes de chauffage
1	Rez-de-chaussée	57/ 1000
2	Rez-de-chaussée	57/ 1000
3	Rez-de-chaussée	57/ 1000
4	Rez-de-chaussée	57/ 1000
5	Rez-de-chaussée	123/ 1000
6	Rez-de-chaussée	65/ 1000
7	Rez-de-chaussée	65/ 1000
8	Rez-de-chaussée	97/ 1000
9	Rez-de-chaussée	422/ 1000

### 2. Charges communes spéciales d'eau froide

Seuls les lots 5 et 9 sont raccordés individuellement au réseau d'eau potable.

Des compteurs individuels d'eau froide seront installés pour ces 2 lots, la facturation sera effectuée selon la consommation constatée aux compteurs

Pour les parties communes, les dépenses seront réparties au prorata des tantièmes de copropriété affectés à chaque lot.

#### • ARTICLE 12 : CHARGES MITOYENNES

Les dépenses de toute nature intéressant les cloisons séparatives des locaux privatifs qui font l'objet d'une mitoyenneté aux termes du présent règlement, seront réparties par moitié entre les propriétaires mitoyens.

Toutefois, si les dépenses sont consécutives à des désordres affectant les gros ouvrages, non imputables aux propriétaires mitoyens, se répercutant sur les éléments mitoyens, elles seront prises en charge par l'ensemble des copropriétaires.

#### • ARTICLE 13 : CHARGES PARKINGS

Les charges d'entretien des parkings seront réparties suivant le tableau ci-dessous :

N° de lot	1 / 1000 de charges
1	64/1000
2	64/1000

3	64/1000
4	64/1000
5	85/1000
6	85/1000
7	85/1000
8	106/1000
9	383/1000

## CHAPITRE 2 : CHARGES PRIVATIVES

### • ARTICLE 14

Les copropriétaires acquitteront, notamment, les contributions et taxes immobilières ou autres, présentes et à venir, leur incombant.

Ils devront en outre s'acquitter de toutes leurs obligations en ce qui concerne les abonnements au gaz, à l'électricité, à l'eau, au téléphone, les contrats personnels d'assurance et d'entretien d'éléments d'équipement personnel, etc., et régler au syndicat les sommes dont il serait redevable.

Ils devront également s'acquitter des dépenses afférentes à tous les éléments décrits comme faisant partie des parties privatives.

Les dépenses d'entretien du revêtement du sol (à l'exclusion du revêtement d'étanchéité) des balcons et terrasses seront supportées par le propriétaire du lot sur lequel les travaux se sont avérés nécessaires.

## CHAPITRE 3 : REGLEMENT DES CHARGES COMMUNES

### • ARTICLE 15 :

#### a) Mode de règlement

Pour faire face aux dépenses courantes de fonctionnement et d'administration des parties et équipements communs, les copropriétaires versent au syndicat des provisions égales au quart du budget prévisionnel de l'exercice voté. L'assemblée générale pourra toutefois fixer des modalités différentes telles que, par exemple : provisions mensuelles ou semestrielles.

La provision est exigible le premier jour du trimestre ou le premier jour de la période fixée par l'assemblée générale.

Les sommes ou provisions afférentes aux dépenses pour gros travaux sont exigibles selon les modalités prévues par l'assemblée générale. (article 75 I de la loi SRU / articles 14-1 et 14-2 de la loi de 1965)

#### b) Création de provisions spéciales pour travaux futurs

L'assemblée générale des copropriétaires pourra, en outre, décider la création de provisions spéciales, destinées à faire face à des réparations ou travaux importants tels que ravalement ou réfection de toiture.

#### c) Non-règlement des charges – sanctions

Les sommes dues par chaque copropriétaire et reproduites sur le relevé trimestriel (ou mensuel ou semestriel) adressé par le syndicat, se verront appliqué l'intérêt légal de retard dès la première mise en demeure envoyée par le syndicat par lettre recommandée avec avis de réception.

Passé un délai de trente jours après la première mise en demeure, les autres provisions de l'exercice pour dépenses courantes non encore échues deviendront immédiatement exigibles. (article 81-2 de la loi SRU)

Les frais nécessaires exposés par le syndicat à compter de la première mise en demeure pour le recouvrement d'une créance justifiée sont imputables à ce seul copropriétaire.

Le copropriétaire qui, à l'issue d'une instance judiciaire l'opposant au syndicat, voit sa prétention fondée par le juge est dispensé de toute participation à la dépense commune des frais de procédure dont la charge est répartie entre les autres copropriétaires. Le juge peut toutefois décider de mettre à sa charge une partie de ces frais. (article 81-1 de la loi SRU)

## • QUATRIEME PARTIE : CONDITIONS D'UTILISATION DES LOTS

### CHAPITRE 1 : MODIFICATIONS DES LOTS

#### • ARTICLE 16

Chacun des copropriétaires pourra, sous sa responsabilité, et dans la limite des lois et règlements en vigueur, modifier à ses frais comme bon lui semblera la distribution intérieure de ses locaux et de leurs dépendances. Toutefois, avant le début de tous travaux, il devra en informer le syndic et lui communiquer le descriptif des travaux envisagés.

Si les travaux envisagés touchent en totalité ou en partie à des murs porteurs ou de refend ou à des éléments considérés comme parties communes, une autorisation préalable de l'assemblée générale devra être obtenue dans les conditions de majorité prévue à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

Les copropriétaires pourront échanger entre eux, des éléments détachés de leurs lots ou en céder aux propriétaires voisins, ou encore réunir leurs lots.

Ils auront la faculté de modifier en conséquence la quote-part des charges de toute nature afférente aux locaux en question, à la condition que le total reste inchangé.

Toutes modifications des lots devront faire l'objet d'un acte modificatif de l'état descriptif de division.

En cas de réunion de plusieurs lots pour former un lot unique, l'acte modificatif attribuera à ce dernier un nouveau numéro. Toutefois, la réunion de plusieurs lots en un lot unique ne pourra avoir lieu que si cette réunion est susceptible d'être publiée au fichier immobilier, ce qui implique que les lots réunis ne soient pas grevés de droits ou charges différents publiés au fichier immobilier.

En cas de division d'un lot en plusieurs lots, l'acte modificatif attribuera à chacun des nouveaux lots ainsi créés de nouveaux numéros. Toutefois, la division d'un lot en plusieurs lots ne pourra avoir lieu que si cette division est possible en application des dispositions réglementaires applicables.

Le coût de l'acte de dépôt au rang des minutes et de la publication au registre des hypothèques sera à la charge du ou des copropriétaires ayant opéré cette modification.

### CHAPITRE 2 : MUTATION DE LOTS

#### • ARTICLE 17 : DIFFERENTS CAS

Tout copropriétaire pourra céder, à titre gratuit ou onéreux, son lot, à condition que la cession porte sur la totalité des droits de copropriété inclus dans le lot.

Le règlement de copropriété et l'état descriptif de division publiés aux hypothèques s'imposent à tout nouveau copropriétaire, ainsi que ceux qui les ont modifiés, même s'ils n'ont pas été publiés au fichier immobilier, s'ils ont été portés à la connaissance du nouvel acquéreur ou du titulaire du droit de propriété avant la vente et que ce dernier a adhéré aux obligations qui en résultent.

Le syndic adresse avant l'établissement de l'un quelconque des actes de mutation visés dans le présent article, au notaire chargé de recevoir l'acte, à la demande de ce dernier ou à celle du copropriétaire qui cède son droit, un état daté qui, en vue de l'information des parties, indique d'une manière même approximative et sous réserve de l'apurement des comptes :

- Les sommes qui correspondent à la quote-part du cédant :
  - Dans les charges dont le montant n'est pas encore liquidé ou devenu exigible à l'encontre du syndicat ;
  - Dans les charges qui résulteront d'une décision antérieurement prise par l'assemblée générale mais non encore exécutée (charges générales, provisions votées ...).
- Eventuellement, le solde des versements effectués par le cédant à titre d'avance ou de provision.

Conformément à l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965, **lors de la mutation à titre onéreux d'un lot**, le vendeur devra présenter au notaire de l'acquéreur, un certificat du syndic ayant moins d'un mois de date, attestant qu'il est libre de toute obligation à l'égard du syndicat.

A défaut, avis de mutation doit être donné par le notaire au syndic de l'immeuble, dans un délai de 15 jours à compter de la date du transfert de propriété (article 81 de la loi SRU), par lettre recommandée avec accusé de réception. Avant l'expiration d'un délai de 15 jours à compter de la réception de cet avis, si le copropriétaire vendeur n'est pas libre de toute obligation envers le syndicat de copropriété, le syndic doit former au domicile élu par le vendeur, par exploit d'huissier, opposition au versement des fonds dans la limite des sommes restant dues par l'ancien propriétaire, pour obtenir le paiement de ces sommes. Cette opposition contient élection de domicile dans le ressort du tribunal de grande instance de la situation de l'immeuble et, à peine de nullité, énonce le montant et les causes de la créance. Les effets de l'opposition sont limités au montant ainsi énoncé.

Tout paiement ou transfert amiable ou judiciaire du prix opéré en violation des dispositions précédemment énoncées est inopposable au syndic ayant régulièrement fait opposition.

L'opposition régulière vaut au profit du syndicat mise en œuvre du privilège immobilier spécial, mentionné à l'article 19-1 de la loi du 10 juillet 1965.

**En cas de donation, legs ou succession ou de toute autre mutation à titre gratuit**, le bénéficiaire de la mutation sera tenu au paiement de toute somme due ou non versée par le précédent propriétaire : il fera son affaire personnelle, sans recours contre la copropriété, de toute action éventuelle à intenter pour se faire rembourser, le cas échéant.

Il bénéficie du solde créancier éventuel du compte de charges mais il lui appartient de régler avec le précédent propriétaire ou avec sa succession, la répartition de tout solde débiteur ou créancier.

Toute mutation doit être, dans les deux mois de sa date, notifiée au syndic par l'ancien propriétaire ou l'un de ses ayants droit à titre universel ou à titre particulier au moyen d'une lettre recommandée avec accusé de réception.

A défaut de notification de la mutation ou du transfert de la propriété, et jusqu'à ce qu'ils aient été effectués, l'ancien (ou sa succession) et les nouveaux copropriétaires sont solidairement responsables du paiement de toutes les sommes mises en recouvrement.

#### • **ARTICLE 18 : AVIS AU SYNDIC**

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

Cette notification comporte la désignation du lot ou de la fraction du lot intéressé, ainsi que l'indication des noms, prénoms, domicile réel ou élu de l'acquéreur ou du titulaire de droit et, le cas échéant, du mandataire commun prévu à l'article 23 alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965.

#### • **ARTICLE 19 : ELECTION DE DOMICILE**

En toute hypothèse le nouveau copropriétaire est tenu de faire une élection de domicile, dans la notification constatant la mutation de propriété intervenue à son profit, dans le ressort du Tribunal de grande instance dont dépend l'immeuble, faute de quoi, ce domicile sera considéré de plein droit, comme élu dans l'immeuble.

### **CHAPITRE 3 : LES LOCATIONS**

- ARTICLE 20

Tout copropriétaire pourra consentir à des personnes honorables la location des locaux ou aires de stationnement des véhicules dont il est propriétaire ou sur lesquelles il a un droit d'occupation.

Les baux consentis par les copropriétaires devront comporter l'obligation pour les locataires de se conformer à toutes les prescriptions du présent règlement dont ils reconnaîtront avoir pris connaissance et qu'ils s'obligeront à exécuter à peine de résiliation après mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception restée sans effet après un mois.

Le copropriétaire bailleur devra, sans délai, aviser le syndic du nom du locataire et de la date de son entrée dans les lieux. D'autre part, il est rappelé qu'il est interdit d'accueillir des activités similaires à celles existantes, sauf décision contraire de la copropriété à l'unanimité

Le copropriétaire bailleur restera solidairement responsable du fait ou de la faute de ses locataires ou de tout autre occupant à quelque titre que ce soit.

Il demeurera seul redevable de la quote-part afférente à son lot, dans les charges définies dans le présent règlement, comme s'il occupait personnellement les lieux loués.

### **CHAPITRE 4 : LES HYPOTHEQUES**

- ARTICLE 21

Tout propriétaire qui voudra emprunter hypothécairement sur son lot, devra donner connaissance à son créancier des dispositions de l'article 41 du présent règlement de copropriété, et obtenir son consentement à ce que, en cas de sinistre, l'indemnité d'assurance ou la part d'indemnité pouvant revenir au débiteur soit versée directement entre les mains du syndic, assisté comme il est stipulé à l'article 41 et par suite, obtenir la renonciation du créancier au bénéfice des dispositions de l'article 37 de la loi du 13 juillet 1930. Il devra, en outre, obtenir de son créancier, qu'il se soumette d'avance aux dispositions de l'assemblée en matière de reconstruction et aux diverses stipulations de l'article sus indiquer.

- **CINQUIEME PARTIE : ADMINISTRATION DES PARTIES COMMUNES**

#### **CHAPITRE 1 - SYNDICAT – SYNDIC – CONSEIL SYNDICAL**

- ARTICLE 22 : FORME DU SYNDICAT

Les personnes physiques ou morales, propriétaires des divers biens immobiliers dépendant de l'immeuble angle Impasse César Becquerel et rue Louis Gay-Lussac se trouveront de plein droit groupées dans un syndicat dont le syndic est le représentant légal.

Le syndicat prendra naissance dès qu'il existera au moins deux copropriétaires différents. Il continuera tant que les locaux composant l'ensemble immobilier appartiendront à plusieurs copropriétaires différents. Ce syndicat prendra fin si la totalité de l'immeuble vient à appartenir à une seule et même personne ou par suite d'une division en plusieurs syndicats et du transfert des équipements communs à une Union de syndicats.

Le syndicat pourra adopter le mode de gestion en syndicat coopératif de copropriété, régi par cette même loi, le décret n° 67.223 du 17 mars 1967 et la loi n° 85.1470 du 31 décembre 1985. L'adoption ou l'abandon de la forme coopérative sera décidée à la majorité de l'article 25 et le cas échéant de l'article 25.1 de la loi du 10 juillet 1965.

• ARTICLE 23 : POUVOIR, DENOMINATION, SIEGE DU SYNDICAT

Les pouvoirs du syndicat comprennent essentiellement :

- Les décisions à prendre concernant les modifications à apporter au règlement de copropriété ;
- La conservation de l'immeuble et d'une manière générale l'administration, la gestion et l'entretien des parties communes, la création de nouveaux équipements et services, ainsi que l'application des dispositions du présent règlement qui régissent l'usage des lots dans l'intérêt commun. Il est responsable des dommages causés aux copropriétaires ou aux tiers par le vice de construction ou défaut d'entretien des parties communes, sans préjudice de toutes actions récursoires ;
- La qualité pour agir en justice tant en demandant qu'en défendant, même contre certains copropriétaires ;
- La régularisation de tout acte d'acquisition ou de disposition des parties communes ou de constitution de droits réels immobiliers, au profit ou à la charge de ces parties communes.

Le syndicat, régi par la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 est doté de la personnalité civile ; les décisions qui sont de sa compétence sont prises en assemblée générale des copropriétaires, dans les conditions exposées plus loin, et exécutées par le syndic.

Le syndicat a pour dénomination : "syndicat des copropriétaires de l'immeuble angle Impasse César Becquerel – Rue Gay Lussac". Son siège est à REVEL

• ARTICLE 24 : NOMINATION DU SYNDIC, PRESIDENT-SYNDIC, VICE-PRESIDENT

Le syndic est nommé par l'assemblée générale des copropriétaires. Dans l'attente de la nomination du Syndic par l'assemblée Générale, le Syndic provisoire sera : la Société Interfaces – Route de Castelnaudary – 31250 REVEL représentée par Christian DELNOMDEDIEU. Il sera choisi parmi les copropriétaires s'il s'agit d'une gestion bénévole, ou en dehors d'eux s'il s'agit d'une gestion par un mandataire professionnel.

A défaut, le syndic est désigné par le Président du Tribunal civil de grande instance dans le ressort duquel se trouve l'ensemble immobilier ; le Président du Tribunal est saisi par voie de simple requête par un ou plusieurs copropriétaires. La mission du syndic désigné par le Président cesse de plein droit à compter de l'acceptation de son mandat par le syndic désigné par l'assemblée générale.

Le contrat de syndic est signé par le Président de séance et le syndic, et annexé au procès-verbal de l'assemblée générale.

Dans le cadre de la gestion en syndicat coopératif, le syndic est élu par le conseil syndical à la majorité des membres qui le constituent, et choisi parmi ceux-ci. Il est responsable de sa gestion devant ce conseil. Il exerce en même temps, de plein droit, les fonctions de Président du conseil syndical.

Le conseil syndical peut élire, dans les mêmes conditions, un vice-président. Le vice-président supplée le syndic en cas d'empêchement de celui-ci pour quelque cause que ce soit, ou en cas de carence de sa part à exercer les droits et actions du syndicat.

• ARTICLE 25 : DUREE DES FONCTIONS

Le syndic, le président-syndic, et le vice-président, nommés pour une durée maximale de trois ans, sont rééligibles.

• ARTICLE 26 : REMUNERATION

L'assemblée générale des copropriétaires fixera la rémunération du syndic.

*Dans le cadre de la gestion par un syndicat coopératif, les fonctions de président-syndic, de vice-président ou de membre du conseil syndical ne donnent pas lieu à rémunération. Toutefois les frais nécessités par le fonctionnement du conseil syndical sont réglés par le syndic dans les conditions fixées par ce conseil, dans les limites du budget établi en assemblée générale.*

• ARTICLE 27 : CESSATION DES FONCTIONS DU SYNDIC OU DU PRESIDENT-SYNDIC

Les fonctions du syndic cessent en cas de décès, de retrait d'autorisation ou de liquidation judiciaire.

Le syndic peut démissionner à tous moments, à condition d'en aviser le conseil syndical, trois mois au moins à l'avance, et de convoquer l'assemblée ordinaire des copropriétaires, de façon à ce qu'il puisse être pourvu à son remplacement.

Le président-syndic et le vice-président du syndicat coopératif sont révocables par le conseil syndical à la majorité des membres qui le constituent. Le président-syndic et le vice-président peuvent démissionner à tout moment. Sauf cas de force majeure, ils devront en aviser le conseil syndical trois mois à l'avance, de façon qu'il puisse être pourvu à leur remplacement.

• ARTICLE 28 : ATTRIBUTIONS DU SYNDIC OU DU PRESIDENT-SYNDIC

Le syndic, agent officiel du syndicat, a pour missions :

- D'assurer l'exécution des dispositions du règlement de copropriété et des décisions des assemblées générales ;
- D'administrer l'ensemble immobilier ;
- De pourvoir à sa conservation, à sa garde, à son entretien ;
- De faire procéder de sa propre initiative à l'exécution de tous travaux nécessaires à sa sauvegarde, en se conformant aux dispositions de l'article 37 du décret ;
- De prendre toutes dispositions nécessaires pour assurer l'exécution, par les copropriétaires, des obligations qui leur incombent ;

Pour assurer l'exécution de ces missions, le syndic jouira de l'ensemble des pouvoirs qui lui sont conférés par la loi du 10 juillet 1965 (article 18) et par le décret du 17 mars 1967 (articles 31, 32, 33 et 34), et pourra notamment :

- Représenter le syndicat des copropriétaires, vis-à-vis des tiers et de toutes administrations ;
- Engager le personnel nécessaire, et fixer leur rémunération ;
- Faire ouvrir un compte bancaire ou postal séparé au nom du syndicat, auprès de toute banque. Le syndicat est obligé d'avoir un compte séparé, sauf si l'assemblée générale en décide autrement à la majorité de l'article 25 et, le cas échéant, de l'article 25-1 quand l'immeuble est administré par un syndic soumis aux dispositions de la loi du 2 janvier 1970 ou par un syndic dont l'activité est soumise à une réglementation professionnelle organisant le maniement des fonds du syndicat (article 77 de la loi SRU). En cas de désignation d'un nouveau syndic, la question devra être posée à nouveau ; émettre tous virements ou mandats ;
- Faire exécuter, tous travaux de réparation et d'entretien aux parties communes de l'ensemble immobilier, et à cet effet, accepter tous devis, jusqu'à concurrence d'une somme dont le montant et les modalités seront fixés par l'assemblée générale ordinaire des copropriétaires ;
- Etablir le budget prévisionnel sur la base duquel seront effectués les appels de charges à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2002, les comptes du syndicat, et tenir pour chaque syndicat une comptabilité séparée faisant apparaître la position de chacun des copropriétaires (article 75 de la loi SRU) ;

- *Procéder au recouvrement des charges, et le cas échéant, régulariser toutes procédures à l'encontre des copropriétaires défaillants ;*
- *Tenir la comptabilité du syndicat ; arrêter les comptes annuels et les présenter à l'assemblée générale ordinaire des copropriétaires ;*

A compter du 1<sup>er</sup> janvier 2004, tenir conformément aux règles comptables spécifiques aux syndicats de copropriété, les comptes du syndicat comprenant : le budget prévisionnel, le compte de charges et produits de l'exercice, la situation de trésorerie. Les comptes sont présentés avec comparatif des comptes de l'exercice précédent et les charges et produits du syndicat sont enregistrés par le syndic dès leur engagement juridique. L'engagement est soldé par le règlement (article 75 de la loi SRU) ;

- *Convoquer l'assemblée générale ;*
- *Exercer toute action judiciaire, tant en demandant qu'en défendant, même au besoin, contre certains copropriétaires.*
- *Etablir et tenir à jour un carnet d'entretien de l'immeuble conformément à un contenu défini par décret (article 78 de la loi SRU).*

#### • ARTICLE 29 : RESPONSABILITE

*Le syndic demeure seul responsable de sa gestion et ne peut se faire substituer ; toutefois l'un de ses préposés peut le représenter.*

*En outre l'assemblée générale, statuant à la majorité de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965, peut autoriser une délégation de pouvoirs à une fin déterminée.*

*Dans le syndicat coopératif, les membres du conseil syndical sont responsables des décisions prises par celui-ci. Le président-syndic et le vice-président lorsqu'il le supplée, sont responsables de leurs actions.*

#### • ARTICLE 30 : DELEGATION

Dans le cadre de la gestion par un syndicat coopératif, l'assemblée générale, statuant à la majorité des voix de tous les copropriétaires, peut autoriser le président-syndic à déléguer à une fin déterminée certains pouvoirs à un membre du conseil syndical ou à un préposé du syndicat.

#### • ARTICLE 31 : APPROBATION DE CERTAINES CONVENTIONS

En application de l'article 29 du décret du 17 mars 1967, toute convention entre le syndicat et le syndic, ses préposés, parents et alliés jusqu'au troisième degré inclus, ou ceux de son conjoint au même degré, doit être spécialement autorisée par une décision d'assemblée générale. Il en est de même des conventions entre le syndicat et une entreprise dont les personnes ci-dessus visées sont propriétaires ou associés, ou dans lesquelles elles exercent les fonctions de gérant, d'administrateur ou de directeur, de salariés ou de préposé.

#### • ARTICLE 32 : NOMINATION – REVOCATION DE CONSEIL SYNDICAL

*Pour assurer une liaison entre les copropriétaires et le syndic, et faciliter à ce dernier l'administration de l'immeuble, un conseil syndical est institué.*

Les membres de ce conseil syndical seront choisis parmi les copropriétaires, et nommés par l'assemblée générale, à la majorité de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

Dans le cadre d'une gestion par un syndicat coopératif, le conseil syndical est obligatoire. En cas de carence du conseil syndical, tout copropriétaire pourra demander la nomination d'un conseil syndical judiciaire, en application des dispositions de l'article 21 dernier alinéa de la loi du 10 juillet 1965.

#### • ARTICLE 33 : DUREE DES FONCTIONS DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL

*Les membres du conseil syndical sont élus pour une durée maximale de trois ans et rééligibles.*

• ARTICLE 34 : FONCTIONNEMENT DU CONSEIL SYNDICAL

*Le conseil syndical élit un président ; il se réunit à la demande du président ou de la moitié de ses membres.*

Les décisions du conseil syndical sont prises à la majorité simple, à condition que la moitié au moins de ses membres soit présente ou représentée. Les dites décisions seront consignées dans un registre spécialement ouvert à cet effet.

• ARTICLE 35 : FONCTIONS DU CONSEIL SYNDICAL

*Le conseil syndical donne son avis au syndic ou à l'assemblée générale, soit sur les questions pour lesquelles il est consulté, soit pour celles dont il se saisit d'office. Il assiste le syndic et contrôle sa gestion.*

L'institution du conseil syndical n'a pas pour effet de restreindre les pouvoirs du syndic vis-à-vis des tiers.

En application des articles 26 et 37 du décret du 17 mars 1967, le conseil syndical :

- Contrôle la gestion du syndic notamment en vérifiant les comptes une fois par trimestre chez le syndic.
- Présente chaque année à l'assemblée générale un rapport sur les avis qu'il a donnés au syndic.

Selon l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965, l'assemblée générale du syndicat, statuant à la majorité de l'article 25 de la loi, arrête le montant des marchés et contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical est obligatoire. A la même majorité, elle arrête un montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est rendue obligatoire (article 81 de la loi SRU). L'article 25 de la loi du 10 juillet 1965 autorise l'assemblée générale à déléguer au conseil syndical le pouvoir de prendre certaines décisions relevant de la majorité de l'article 24 de ladite loi. Une telle délégation ne peut porter que sur un acte ou une décision expressément déterminé. L'article 27 du décret du 17 mars 1967 autorise le conseil syndical à se faire assister par tout technicien – personne physique ou morale – de son choix. Les honoraires de ces techniciens ainsi que les frais de fonctionnement du conseil syndical constituent des dépenses d'administration.

• ARTICLE 36 : COMMISSION DE CONTROLE

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

La commission contrôlera la gestion du conseil syndical et du président syndic. Elle émettra chaque année un rapport qui sera joint à la convocation de l'assemblée générale annuelle qui approuve les comptes.

• ARTICLE 37 : GRATUITE DES FONCTIONS – ASSISTANCE

En application des dispositions de l'article 27 du décret du 17 mars 1967, les fonctions de président et de membres du conseil syndical et de membres de la commission de contrôle ne donnent pas lieu à rémunération. Toutefois, ils ont droit au remboursement des frais réels engagés par eux, sur présentation d'un justificatif.

**CHAPITRE 2 - ASSEMBLEES GENERALES DES COPROPRIETAIRES**

• ARTICLE 38 : CONVOCATION – ORDRE DU JOUR

Il est tenu au moins une fois chaque année, une assemblée générale des copropriétaires.

Celle-ci devra se réunir dans un délai de 6 mois à compter du dernier jour de l'exercice comptable précédent (article 75 de la loi SRU).

Sous réserve des dispositions prévues aux articles 8, 47 et 50 du décret du 17 mars 1967, l'assemblée générale est convoquée par le syndic. L'assemblée générale peut également être réunie extraordinairement par le syndic aussi souvent qu'il le jugera utile.

La convocation est de droit lorsqu'elle est demandée au syndic soit par le conseil syndical, soit par un ou plusieurs copropriétaires représentant au moins un quart des voix de tous les copropriétaires.

La demande qui est notifiée par lettre recommandée avec accusé de réception au syndic, précise les questions à l'ordre du jour de l'assemblée demandée. Le syndic devra convoquer l'assemblée générale dans un délai d'un mois suivant la réception de cette lettre.

Faute par le syndic, régulièrement mis en demeure, d'avoir satisfait à cette demande dans les huit jours suivants, cette convocation pourra être faite par le président du conseil syndical ou, à défaut, par tout copropriétaire spécialement habilité à cet effet par le président du tribunal de grande instance saisi par simple requête, ou enfin, par tel mandataire de justice habilité dans les mêmes conditions conformément à l'article 50 du décret du 17 mars 1967.

La convocation contient l'indication des lieux, date et heure de la réunion, ainsi que l'ordre du jour qui précise chacune des questions soumises à la délibération de l'assemblée. Elle rappelle les modalités de consultation des pièces justificatives des charges telles qu'elles ont été arrêtées par l'assemblée générale en application de l'article 18-1 de la loi du 10 juillet 1965. Elle doit également contenir les documents prévus à l'article 11 du décret du 17 mars 1967, dans les conditions prévues par cet article.

Sauf urgence, cette convocation est notifiée aux copropriétaires ou aux associés au moins quinze jours avant la date de la réunion, date de première présentation de la lettre faisant foi. Elle peut également être remise aux copropriétaires, contre émargement d'un état. Cette remise devra être effectuée dans les délais sus indiqués, et dispensera de l'envoi des lettres recommandées aux copropriétaires ayant émargé.

• ARTICLE 39 : TENUE DES ASSEMBLEES – PRESIDENCE ET BUREAUX – FEUILLE DE PRESENCE – REPRESENTATION - PROCES VERBAUX

a) Présidence et bureau

Il doit être formé un bureau composé d'un président, de deux scrutateurs et d'un secrétaire.

Les membres du bureau sont élus de façon individuelle parmi les copropriétaires présents, ayant recueilli le plus grand nombre de suffrages. Toutefois, le secrétariat de la séance peut être assuré par le syndic.

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

b) Feuille de présence.

Il est dressé une feuille de présence, mentionnant les nom et domicile de chaque copropriétaire ou associé, et le cas échéant, de son mandataire, ainsi que le nombre de millièmes de copropriété détenus par chacun d'eux, et la quote-part qui leur incombe dans les diverses charges.

Cette feuille est émargée par chaque copropriétaire ou associé présent ou par son mandataire ; elle est certifiée exacte par le président de l'assemblée ; elle est déposée auprès du bureau de l'assemblée et doit être communiquée à tout copropriétaire la requérant.

c) Représentation

Aucun mandataire ne peut recevoir plus de trois délégations de vote. Cependant, il peut en détenir plus de 3 si le nombre de voix qu'il détient ne dépasse pas 5% des voix de la totalité du syndicat.

Le représentant des mineurs ou autres incapables, participe aux assemblées en leur lieu et place.

En cas d'indivision ou d'usufruit d'un lot, les intéressés doivent être représentés par un mandataire commun qui sera à défaut d'accord, désigné par le président du tribunal de grande instance du lieu de l'ensemble immobilier par voie de simple requête ; par l'un d'entre eux ou par le syndic.

Le syndic, son conjoint ou ses préposés ne peuvent recevoir aucune délégation de vote.

d) Réduction des voix

Chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant à sa quote-part dans les parties communes. Cependant, lors d'une assemblée générale, lorsqu'un copropriétaire possède plus de la moitié des voix présentes ou représentés, son nombre de voix est réduit à la somme des voix des autres copropriétaires.

e) Procès verbaux

Les délibérations de l'assemblée générale sont constatées par des procès verbaux, transcrits sur un registre spécial et signés par le président et par les membres du bureau s'il en a été constitué un. Le procès verbal comporte le texte de chaque délibération, indique le résultat de chaque vote, précise le nom des copropriétaires ou associés qui se sont opposés à la décision de l'assemblée générale, de ceux qui n'ont pas pris part au vote et de ceux qui se sont abstenus.

Les copies ou extraits de ces procès verbaux à produire en justice ou ailleurs sont certifiés par le syndic ; ils sont inscrits, à la suite les uns des autres, sur un registre spécialement ouvert à cet effet.

• ARTICLE 40 : POUVOIRS DES ASSEMBLEES – VOIX – MAJORITE

Les assemblées ne peuvent valablement délibérer que sur les questions inscrites à l'ordre du jour joint aux convocations.

Sous réserve des dispositions de l'article 3 de la loi du 28 décembre 1966, modifiant le 2<sup>ème</sup> alinéa de l'article 22 de la loi du 10 juillet 1965, chacun des copropriétaires dispose d'autant de voix qu'il dispose de quote-part de copropriété.

Seuls les copropriétaires à qui incombent les charges spéciales peuvent voter sur les points intéressant ces charges spéciales, et ce, proportionnellement à leurs participations aux frais.

Les décisions régulièrement votées obligeront tous les copropriétaires, même les opposants et ceux qui n'auront pas été représentés ; elles seront notifiées aux absents et aux opposants, au moyen d'une copie ou d'un extrait du procès verbal de l'assemblée, certifié par le syndic, copie ou extrait qui leur sera adressé sous pli recommandé.

a) Décisions prises à la majorité des voix exprimées (article 81-7° de la loi SRU) des copropriétaires présents et représentés

Sont prises à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés, conformément aux dispositions de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965, toutes les décisions autres que celles prévues aux b), c) et d) ci-dessous.

b) Décisions prises à la majorité des voix de tous les copropriétaires

L'assemblée générale prend à la majorité des voix de tous les copropriétaires, conformément aux dispositions de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965 :

- Toute délégation du pouvoir de prendre des décisions afférentes à l'administration courante.
- 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 ;

- La désignation ou la révocation du ou des syndics, des membres du conseil syndical, des membres de la commission de contrôle.
- Les conditions auxquelles sont réalisés les actes de disposition sur les parties communes ou sur les droits accessoires à ces parties communes, lorsque ces actes résultent d'obligations légales ou réglementaires telles que celles relatives à l'établissement de cours communes, d'autres servitudes ou à la cession de mitoyenneté.
- Les modalités de réalisation et d'exécution des travaux rendus obligatoires en vertu des dispositions législatives ou réglementaires.
- La modification de la répartition des charges visées à l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965 rendue nécessaire par un changement de l'usage d'une ou plusieurs parties privatives.
- En cas de destruction totale ou partielle, l'assemblée générale des copropriétaires dont les lots composent le bâtiment sinistré, peut décider de la reconstruction de ce bâtiment, ou la remise en état de la partie endommagée, dans les conditions et avec les effets prévus aux articles 38 à 41 de la loi du 10 juillet 1965.
- A moins qu'ils ne relèvent de l'entretien, les travaux d'économie d'énergie portant sur l'isolation thermique du bâtiment, le renouvellement de l'air, le système de chauffage et de production d'eau chaude ;
- La pose dans les parties communes de canalisations, de gaines, et la réalisation des ouvrages permettant 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 du 12 juillet 1967 relative à l'amélioration de l'habitat ;
- A moins qu'ils ne relèvent de l'entretien, les travaux d'accessibilité aux personnes handicapées à mobilité réduite, sous réserve qu'ils n'affectent pas la structure de l'immeuble ou ses éléments d'équipement essentiels ;
- L'installation ou la modification d'une antenne collective ou d'un réseau interne à l'immeuble raccordé à un réseau câblé, établi ou autorisé en application de l'article 34 de la loi du 30 septembre 1986 relative à la liberté de communication ;
- L'autorisation permanente accordée à la police ou à la gendarmerie nationale de pénétrer dans les parties communes.
- L'adoption du mode de gestion en syndicat coopératif.
- L'installation ou la modification d'un réseau de distribution d'électricité public destiné à alimenter en courant électrique les emplacements de stationnement des véhicules, notamment pour permettre la charge des accumulateurs de véhicules électriques.
- L'installation de compteurs d'eau froide divisionnaires (article 81-6° de la loi SRU).
- La fixation du montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est rendue obligatoire (article 81 de la loi SRU)
- L'adhésion à une Union de syndicats

A défaut de décision prise à la majorité de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965, mais si le projet de résolution a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, la même assemblée peut décider à la majorité de l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote. Lorsque le projet n'a pas recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, une nouvelle assemblée générale, si elle est convoquée dans le délai maximal de trois mois, peut statuer à la majorité de l'article 24 (nouvel article 25.1 de la loi de 1965 / article 81-5° de la loi SRU).

c) Décisions prise par la majorité des membres du syndicat, représentant au moins les deux tiers des voix

Sont prises à la majorité, en nombre, des membres du syndicat en nombre, représentant au moins les 2/3 des voix de tous les copropriétaires, dans les conditions fixées à l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965 :

- Les actes d'acquisition immobilière et les actes de disposition, autres que ceux mentionnés ci-dessus.

- 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.
- Les travaux comportant transformations, additions ou améliorations, même lorsqu'ils ne sont pas rendus obligatoires, en vertu des dispositions législatives ou réglementaires.
- Surélévation : L'assemblée générale peut prendre toutes dispositions concernant l'exercice du droit de surélévation, dans les conditions prévues aux articles 30 à 37 de la loi du 10 juillet 1965.
- Les aliénations de parties communes, et les travaux à effectuer sur celles-ci, pour l'application de l'article 25 de la loi n° 96-987 du 14 novembre 1996 relative à la mise en œuvre du pacte de relance pour la ville (article 81-9° de la loi SRU)

A défaut de décision prise dans les conditions de majorité prévues à l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965, et s'ils ont recueilli l'approbation de la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés, les travaux d'amélioration prévus à cet article pourront être décidés lors d'une seconde assemblée statuant à la majorité des membres du syndicat représentant les deux tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés.

d) *Décisions prises à l'unanimité*

L'assemblée générale ne peut, sauf à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires, décider l'aliénation des parties communes, dont la conservation est nécessaire au respect de la destination de l'immeuble.

### CHAPITRE 3 - ASSURANCES

#### • ARTICLE 41 : PORTEE DES ASSURANCES

a) *Assurances multirisques de l'immeuble :*

Chacun des bâtiments dépendant du groupe d'immeubles sera assuré contre les risques multiples pouvant survenir, notamment contre l'incendie, la foudre, les explosions, les dégâts des eaux, les bris de glace, etc. ....

Toutefois, les responsabilités de ces risques resteront à la charge exclusive de celui des occupants qui aurait commis un fait personnellement à lui imputable.

Les assurances contre l'incendie ou autres risques seront contractées par les soins du syndicat, avec toutes modifications reconnues nécessaires.

A l'assemblée générale annuelle des copropriétaires, il sera décidé si les assurances sont faites pour une couverture suffisante ; elles pourront être modifiées d'un commun accord entre les copropriétaires, et à défaut, une décision sera prise à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Toutefois, les intéressés pourront contracter individuellement et à leurs frais, risques et périls, telles assurances complémentaires que bon leur semblera.

D'autre part, chaque copropriétaire devra faire assurer personnellement contre l'incendie, les dégâts des eaux et les explosions, le mobilier qui se trouve dans le local lui appartenant, ou imposer cette obligation à tout occupant, et il devra s'assurer en outre, pour les mêmes risques, contre le recours des voisins.

b) *Assurances des gestionnaires :*

La responsabilité civile et les accidents des personnes participant bénévolement à la gestion et à l'entretien du syndicat devront également être garantis par une assurance souscrite par le syndicat de copropriété.

Le syndic professionnel devra assurer personnellement sa responsabilité civile professionnelle et souscrire les assurances nécessaires dans le cadre des missions de maîtrise d'œuvre qu'il peut être amené à réaliser en vertu d'un mandat spécifique du syndicat. Le syndic devra souscrire une assurance « dommages d'ouvrage » pour les travaux relevant d'une telle assurance.

#### • ARTICLE 42 : SINISTRES

En cas de sinistres d'un ou de plusieurs immeubles faisant partie de la résidence, les indemnités allouées en vertu de la police seront encaissées par le syndic assumant la gestion de l'immeuble sinistré, à la charge d'en déposer le montant en banque, dans les conditions à déterminer en assemblée.

Il sera, en outre, procédé comme suit :

- En cas de destruction totale ou partielle, l'assemblée générale des copropriétaires, dont les lots composent le bâtiment sinistré peut décider à la majorité des voix de ces copropriétaires, la reconstruction de ce bâtiment, ou la remise en état de la partie endommagée. Dans le cas où la destruction affecterait moins de la moitié du bâtiment, la remise en état est obligatoire si la majorité des copropriétaires sinistrés le demande. Les copropriétaires qui participent à l'entretien des bâtiments ayant subi les dommages sont tenus de participer, dans les mêmes proportions et suivant les mêmes règles, aux dépenses des travaux.
- En cas d'amélioration ou d'addition par rapport à l'état antérieur au sinistre, l'assemblée générale des copropriétaires prendra toutes dispositions utiles, à la majorité prévue au paragraphe C de l'article 38 du présent règlement, et à titre exemplaire :
  - Visera la répartition du coût des travaux et des charges résultant des indemnités à verser aux autres copropriétaires qui subiraient un préjudice du fait de l'exécution des travaux ;
  - Visera la répartition des dépenses de fonctionnement, d'entretien et de remplacement des parties communes ou des éléments transformés ou créés ; le tout dans les conditions prévues au chapitre III de la loi du 10 juillet 1965.

#### • ARTICLE 43 : OPPOSABILITE DES DISPOSITIONS QUI PRECEDENT

Les dispositions qui précèdent et les décisions prises en conformité des décisions de l'assemblée générale, en application des dispositions des articles 38, 39, 40, 41 de la loi du 10 juillet 1965, seront exécutées tant contre tous les copropriétaires même absents, mineurs ou incapables, qu'à l'égard des créanciers personnels de chacun d'eux.

En conséquence, le copropriétaire qui voudra emprunter hypothécairement sur ses parts divisées ou indivises de l'ensemble immobilier, devra donner connaissance à son créancier du présent article, et l'obliger à se soumettre aux présentes conventions et aux décisions de l'assemblée générale des copropriétaires.

Il devra obtenir de lui, son consentement à ce qu'en cas de sinistre, l'indemnité pouvant revenir au débiteur, soit versée directement et sans son concours, hors sa présence, entre les mains du syndic assisté comme il est dit ci-dessus, et par suite, sa renonciation au bénéfice des dispositions de la loi du 13 juillet 1930.

Toutefois, les créanciers des sinistrés pourront toujours déléguer leur architecte pour la surveillance des travaux après sinistre, soit total, soit partiel.

### CHAPITRE 4 - MODIFICATIONS DU REGLEMENT

#### • ARTICLE 44 : MODIFICATIONS INTERDITES

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.

#### • ARTICLE 45 : MODIFICATION DES CHARGES

La répartition des charges ne peut être modifiée qu'à l'unanimité des copropriétaires, sauf cas prévu à l'article 11 de la loi du 10 juillet 1965.

Toutefois, la participation des copropriétaires aux charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipements communs doit demeurer fonction de l'utilité que ces services et éléments présentent à l'égard de chaque lot.

Quant à la participation des copropriétaires aux charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes, elle doit rester proportionnelle aux valeurs relatives des parties privatives comprises dans leurs lots, telles que ces valeurs résultent, lors de l'établissement de la copropriété, de la consistance, de la superficie, et de la situation des lots, sans égard à leur utilisation.

En conséquence :

- Lorsque des travaux ou des actes d'acquisition ou de disposition sont décidés en assemblée générale statuant à la majorité exigée par la loi, la modification de la répartition des charges ainsi rendue nécessaire, peut être décidée par l'assemblée générale statuant à la même majorité.
- Lorsqu'un changement de l'usage d'une ou plusieurs parties privatives rend nécessaire la modification de la répartition des charges entraînées par les services et les éléments d'équipements collectifs, cette modification est décidée, par une assemblée générale réunie sur première convocation, à la majorité des voix de tous les copropriétaires, et à défaut de décisions dans ces conditions, par une nouvelle assemblée générale, statuant à la majorité des voix des copropriétaires présents et représentés.

#### **CHAPITRE 5 - ENTREE EN VIGUEUR DU REGLEMENT**

- ARTICLE 46

Le présent règlement de copropriété entrera en vigueur dès que les lots composant l'immeuble appartiendront à au moins deux copropriétaires.

#### **CHAPITRE 6 - PUBLICITE FONCIERE**

- ARTICLE 47

Conformément à la loi, une expédition des présentes sera publiée au bureau des hypothèques de la situation de l'immeuble, et les modifications qui pourraient y être apportées ultérieurement devront également être déposées aux minutes du notaire détenteur d'un original du présent règlement, en vue de leur publicité au même bureau d'hypothèques.

---

*Dressé par M. FERRET Michel, Géomètre-Expert Associé DPLG à REVEL*

#### **SUIT LA SIGNATURE DU REQUERANT**

**ANNEXE(S) A LA MINUTE D'UN ACTE RECU PAR LE NOTAIRE ASSOCIE SOUSSIGNE, CE JOUR, LE VINGT-DEUX JUILLET DEUX MILLE CINQ ✓**

Signé : Me Stéphane GROSJEAN

#### **SUIVENT LES SIGNATURES**

Le Notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties dénommées dans le présent document, telle qu'elle est indiquée à la suite de leur nom ou de leur dénomination lui a été régulièrement justifiée.

Il certifie la présente copie contenue en 46 pages, exactement conforme à la minute et à la copie authentique destinée à recevoir la mention de publicité foncière et approuve aucun renvoi, aucun mot nul.

Pour la SCI JOADE par la production de ses statuts.

A CARCASSONNE le 10 Août 2005.

