

CERTIFIE CONFORME A L'ORIGINAL

ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU 26/06/2025

Le Roof
960 Avenue de L'Europe
33260 LA TESTE DE BUCH

Procès-Verbal

Le 26/06/2025, les copropriétaires de la Résidence Le Roof, se sont réunis dans la Salle de réunion de l'Amassada 1A Allée des Catalans 33260 LA TESTE DE BUCH en Assemblée Générale Annuelle Ordinaire sur convocation du syndic, qui leur a été adressée par lettre recommandée avec accusé de réception le 7 avril 2025

78 Copropriétaires sur 109 totalisant 81040 / 100110 Tantièmes sont présents ou valablement représentés ainsi qu'en fait foi la feuille de présence.

Les copropriétaires dont les noms suivent ne sont ni présents ou ni représentés : BALLINI ROMAIN (250), BELAVI (3880), BLANCHARD SYLVAIN (410), BOUDENS DAVID (250), CAMMAERT MARIE CHRISTINE (250), DUBOIS HERVÉ (250), ETCHEVERRIA JEAN-MARIE (590), GAILLARD ALAIN (250), GUERIN ALEXIS (410), HAVERLANT CATHERINE (590), HETZEL JEAN-MARC (890), HUARD GIORDANO CHRISTELLE (660), IZARD DIDIER (250), LAURENT CHRISTOPHE (250), LERAT PHILIPPE (500), LOURAICHI STEEVE (250), MARTIN BÉRENGÈRE (1020), MARTY FRANÇOIS (250), MOREAU RÉMI (250), MOREL DIDIER (250), MOREL ERIC (250), PAROLIN SERGE (250), PICOURET STÉPHANE ET AUMEUNIER (250), PRUNIER MATTHIAS (250), SARL 2C (500), SARL DELALANDE (250), SCI CLARA MIGUEL - MR POTES PI (810), SCI DE LA RENAISSANCE (MR FRAN (1470), SCI EJM IMMOBILIER (2040), SOURISSEAU JULIEN (250), VILLEDIEU VIRGINIE (1050) **représentant 19070 / 100110 Tantièmes**

La séance est déclarée ouverte à 11 :00.

RESULTAT DES VOTES

Résolution N°1 : Élection du Président de séance (article 24)

Pour remplir les fonctions de Président de séance, l'assemblée générale élit : Mr Bernard PERRET (SCI EZEQUIEL)

- Ont voté pour : 80790 / 80790 Tantièmes.
- Ont voté contre : Néant.
- Se sont abstenus : CLOP Guillaume (250) représentant 250 Tantièmes.

En conséquence de quoi **Mr Bernard PERRET** (SCI EZEQUIEL) est élu Président de séance à la majorité des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance.

CERTIFIE CONFORME A L'ORIGINAL

Résolution N°2 : Élection des Scrutateurs de séance (article 24)

1 vote par candidat

Pour remplir les fonctions de Scrutateur de séance, l'assemblée générale élit :

- Mr Patrick POUTZ
- Mr Gilles DOYEN

- Ont voté pour : 80790 / 80790 Tantièmes.
- Ont voté contre : Néant.
- Se sont abstenus : CLOP Guillaume (250) représentant 250 Tantièmes.

En conséquence de quoi **Mr Patrick POUTZ et Mr Gilles DOYEN** sont élus scrutateurs de séance à la majorité des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance.

Résolution N°3 : Election du Secrétaire de séance (article 24)

Pour remplir les fonctions de Secrétaire de l'assemblée, l'assemblée générale élit : Mr Florent JOFFRE (Syndic LOGENCY)

- Ont voté pour : 80790 / 80790 Tantièmes.
- Ont voté contre : Néant.
- Se sont abstenus : CLOP Guillaume (250) représentant 250 Tantièmes.

En conséquence de quoi Mr Florent JOFFRE (Syndic LOGENCY) est élu secrétaire de séance à la majorité des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance.

Résolution N°4 : Approbation des comptes de l'exercice arrêté au 31/12/2024 (art 24)

Après avoir pris connaissance de l'ensemble des pièces nécessaires à la validité de la décision, l'assemblée générale approuve les comptes du syndicat des copropriétaires de l'exercice du 01/01/2024 au 31/12/2024, pour lequel les dépenses se sont élevées à **105 813.86 € TTC**.

- Ont voté pour : 79540 / 80040 Tantièmes.
- Ont voté contre : LORENZO Noël (500) représentant 500 / 80040 Tantièmes.
- Se sont abstenus : CLOP Guillaume (250), MARTIN Dominique (250), NENERT Gilles et LAVAUD Mélanie (500) représentant 1000 Tantièmes.

En conséquence de quoi cette résolution est **acceptée** à la majorité des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance.

Résolution N°5 : Quitus au syndic (art 24)

L'assemblée générale se prononce sur le quitus au syndic pour sa gestion de la période écoulée, soit jusqu'au 31/12/2024.

- Ont voté pour : 79450 / 79450 Tantièmes.

CERTIFIE CONFORME A L'ORIGINAL

- Ont voté contre : Néant.
- Se sont abstenus : CLOP Guillaume (250), HAUG Sébastien (340), LORENZO Noël (500), NENERT Gilles et LAVAUD Mélanie (500) représentant 1590 Tantièmes.

En conséquence de quoi cette résolution est **acceptée** à la majorité des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance.

Résolution N°6 : Élection du syndic LOGENCY. Signature du contrat par le Président de l'assemblée (art 25)

L'assemblée générale :

- examine et soumet au vote les candidatures suivantes :

La société SAS LOGENCY représentée par Sonia BRIGNAUD

- désigne comme syndic :

La société SAS LOGENCY 60 rue des Fauvettes 33650 Saint Médard d'Eyrans

Représentée par Mme Sonia BRIGNAUD (Présidente)

Titulaire de la carte professionnelle « Transaction sur immeubles et fonds de commerce * Gestion immobilière * Syndic de copropriété » n° 3301 2015 000 002 127

Délivrée ou renouvelée par la Chambre de commerce et d'industrie de Bordeaux le 16/12/2024.

Garantie financière assurée par CEGC.

Étant rappelé que le contrat de syndic précédemment désigné se termine le 02/09/2025, le syndic s'il est élu, sera nommé pour une durée de 3 ans qui commencera le 03/09/2025 pour se terminer le 02/09/2028.

La mission, les honoraires et les modalités de gestion du syndic seront ceux définis dans le contrat de syndic joint à la convocation de la présente assemblée qu'elle accepte en l'état.

Arrivée de Mr Alain GAILLARD (250), le nombre de tantièmes de propriétaires présents ou valablement représentés passe à 81290 tantièmes.

- Ont voté pour :

AHI33-Service de Santé au Trav (4820), ALVES Jean Christophe et JOVAN (250), BAURUEL René (500), BEILVERT Jean-Yves (250), BEILVERT-COCHET Corinne (250), BENAC Michel (250), BERNIER Gilles (250), BERTHET Jean-Jacques (250), BLOSSIER Patrice (250), BONNAMY Stéphanie (360), BORTOLOTTI Daniel (250), CASTETS Thierry (340), CHADEYRAS Gilles (250), CHAÏT Dominique (250), CLAUTOUR Hervé et TOURILLON Em (340), CZERNY Stefan (750), DAGUZON Eric et RIUS-SALGAS CI (250), DE BOUSSAC Thierry (750), DELMER Thibault (250), DEVILLE Olivier (250), DOYEN Gilles (340), DURAN Nathalie (250), GOLIAN Richard (250), GONZALEZ Catherine (410), GOURDON Jean-François (250), GRACIA Guillaume (250), GRECO Stéphane (250), HAUG Sébastien (340), LAFOSSE Nicolas (500), LAMBERT Guenaëlle (250), LANGLADE Denis (250), LAURENT François (250), LAVIGNE Jérôme (250), LAVIGNE Stéphane (250), LIRA Christelle (500), LUCIANO BRUNIES Dominique (250), LUTTMANN Christian et Isabelle (500), MARTIN Dominique (250), MAURIN Guillaume (250), MAURIN Pierre (250), MOREL Cyril (250), NAULEAU Bernard (750), NAULLEAU Michel (500), PARAISO Daniel (250), PEROUX Franck (250), PICHOT Fabien (250), QUES Nicolas (250), ROLLAND Yoann (250), SAINT PAU Jean-Christophe (500), SAINT PAU Jean-Pierre (250), SARL PAILLASSOU (250), SCI ALTHO (520), SCI BLUE ROOF (2140), SCI BN (2830), SCI EZEQUIEL (1670), SCI GUILI (905), SCI INVEST BA (2030), SCI JOCADENT (2550), SCI JSMRN (1320), SCI LDB IMMO (2840), SCI TESTINVEST (3010), SCI

CERTIFIE CONFORME A L'ORIGINAL

TURENNE WILSON (4120), SOULIE Alain (410), THOUVENIN Emmanuel (360), TRIOULLIER Joëlle (250), VALTER Bruno (500), VANDENBROUCKE Marc (720), YDIER-RAME Raphaëlle (250) représentant **47375 / 100110 Tantièmes**.

- Ont voté contre : GASQUET David et DONNADIEU Lau (250), LORENZO Noël (500) représentant **750 / 100110 Tantièmes**.

- Se sont abstenus : CLOP Guillaume (250), DEMONCHY Didier (950), GAILLARD Alain (250), MARCADIE Daniel (360), NENERT Gilles et LAVAUD Mélanie (500), SARL LAZIO (18585), SARL SAONA (4240), SARL SOCATEST (520), SCI ROOF (7510) représentant **33165 / 100110 Tantièmes**.

En conséquence de quoi cette résolution est **refusée** à la majorité de tous les copropriétaires (présents, représentés, absents ou ayant voté par correspondance).

******* Modification des règles de majorité (Art 25.1) *******

La résolution étant refusée mais recueillant le tiers des voix, l'Assemblée Générale décide de revoter à la majorité de l'article 24 (Majorité simple)

- Ont voté pour : **47375 / 48125 Tantièmes**.

- Ont voté contre : GASQUET David et DONNADIEU Lau (250), LORENZO Noël (500) représentant **750 / 48125 Tantièmes**.

- Se sont abstenus : CLOP Guillaume (250), DEMONCHY Didier (950), GAILLARD Alain (250), MARCADIE Daniel (360), NENERT Gilles et LAVAUD Mélanie (500), SARL LAZIO (18585), SARL SAONA (4240), SARL SOCATEST (520), SCI ROOF (7510) représentant **33165 Tantièmes**.

En conséquence de quoi cette résolution est **acceptée** à la majorité des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance.

Résolution N°7 : Présentation et approbation du budget prévisionnel joint à la présente convocation pour l'exercice du 01/01/2026 au 31/12/2026 (art 24)

Pour l'exercice 2026, il est proposé un budget prévisionnel d'un montant de 115 000 €. S'il est accepté le budget 2025 sera appelé et exigible en janvier 2026.

- Ont voté pour : 78540 / 79790 Tantièmes.

- Ont voté contre : LAFOSSE Nicolas (500), LORENZO Noël (500), YDIER-RAME Raphaëlle (250) représentant 1250 / 79790 Tantièmes.

- Se sont abstenus : CHAÏT Dominique (250), CLOP Guillaume (250), GRACIA Guillaume (250), MARTIN Dominique (250), NENERT Gilles et LAVAUD Mélanie (500) représentant 1500 Tantièmes.

En conséquence de quoi cette résolution est **acceptée** à la majorité des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance.

CERTIFIE CONFORME A L'ORIGINAL

Résolution N°8 : Travaux de réfection des chéneaux _ suite des résolutions 7 et 8 de l'AG 2024 (art 24)

Suite à l'AG de 2024 et de l'accord donné à la réfection de la toiture, plusieurs sociétés ont été sollicitées.

Compte tenu des montants à engager il a été décidé en accord avec le conseil syndical de scinder les travaux en 2 phases. Cette décision répond notamment à l'origine différente des désordres identifiés et la complexité des travaux à réaliser.

Phase 1 : travaux conservatoires de la zone technique avec remise en état de l'étanchéité par résine et mise en place d'un capot de protection sur une traversée.

Un devis d'un montant de 3936 € TTC a été signé avec la société Bassin Bois Construction.

Ces travaux sont financés par l'appel de fonds réalisés fin 2024 pour un montant total de 15000€ TTC. Un reliquat de 11064€ TTC.

Phase 2 : reprise des chéneaux sur l'avant du bâtiment (au-dessus de MDA, Crédit Agricole et AHI33) et des chéneaux entre les entrées 4 et 5 côté ouest du bâtiment soit 98 mètres linéaire. A cela s'ajoute les travaux conservatoires de reprise d'étanchéité des descentes d'eaux pluviales à l'aplomb du local de Mme Martin (côté ouest)

A ce jour 1 seule société s'est positionnée pour réaliser ces travaux complexes et en hauteur pour un montant total de travaux de 57 241.20€ TTC. Le syndic LOGENCY est en attente d'autres devis.

Objet de la résolution

Il est mis au vote un budget concernant la deuxième phase des travaux pour la réfection des chéneaux pour un montant de 57 241.20 € TTC (unique devis reçu ce jour)

- Ont voté pour : 73670 / 75670 Tantièmes.

- Ont voté contre : CHAÏT Dominique (250), GRECO Stéphane (250), LAFOSSE Nicolas (500), LAVIGNE Stéphane (250), MAURIN Pierre (250), ROLLAND Yoann (250), YDIER-RAME Raphaëlle (250) représentant 2000 / 75670 Tantièmes.

- Se sont abstenus : BEILVERT-COCHET Corinne (250), CLOP Guillaume (250), DAGUZON Eric et RIUS-SALGAS CI (250), LORENZO Noël (500), MARTIN Dominique (250), SCITURENNE WILSON (4120) représentant 5620 Tantièmes.

En conséquence de quoi cette résolution est **acceptée** à la majorité des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance.

Résolution N°9 : En complément de la résolution précédente, mandat donné au conseil syndical de valider le devis de réparation de la toiture (art 25)

Si la résolution précédente est acceptée, l'Assemblée Générale des copropriétaires donne mandat au conseil syndical de choisir le prestataire et de valider le devis de réparation de la toiture pour un montant maximum de 57 241.20€ TTC.

Compte tenu de la première enveloppe votée en 2024 et du reliquat suite à l'acceptation des travaux de reprise d'étanchéité, il sera appelé la somme de 46 177.20 € le 1er septembre 2025

- Ont voté pour : 73670 / 100110 Tantièmes.

- Ont voté contre : CHAÏT Dominique (250), GASQUET David et DONNADIEU Lau (250), GRECO Stéphane (250), LAFOSSE Nicolas (500), LAVIGNE Stéphane (250), MAURIN Pierre (250), NENERT Gilles et LAVAUD Mélanie (500), ROLLAND Yoann (250) représentant 2500 / 100110 Tantièmes.

CERTIFIE CONFORME A L'ORIGINAL

- Se sont abstenus : BEILVERT-COCHET Corinne (250), CLOP Guillaume (250), LORENZO Noël (500), SCI TURENNE WILSON (4120) représentant 5120 / 100110 Tantièmes.

En conséquence de quoi cette résolution est **acceptée** à la majorité de tous les copropriétaires (présents, représentés, absents ou ayant voté par correspondance).

Résolution N°10 : Réfection de l'affichage des 2 totems (art 24)

Suite aux différentes réunions et retours d'expérience, il apparaît que l'identité du site i.e. Le ROOF n'est pas visible depuis l'espace public. De plus l'affichage actuel des totems est vieillissant, source de contentieux et doit être harmonisé.

Il est proposé un affichage simple mentionnant uniquement l'adresse "960 avenue de l'Europe" et "Le ROOF" afin d'être parfaitement visible depuis l'espace public que l'on arrive d'Arcachon ou de Bordeaux. La proposition mise au vote prévoit une solution pérenne avec le remplacement des plaques en tôles abîmées par des plaques neuves avec une signalétique collée.
Le meilleur devis reçu à ce jour est celui de la société Octopub (joint à la convocation) pour un montant de 16 680€ TTC.

Si la résolution est acceptée, le financement sera réalisé par un appel de fonds travaux spécifique envoyé après l'AG, le 1^{er} juillet 2025.

- Ont voté pour : 65300 / 70550 Tantièmes.

- Ont voté contre : BERNIER Gilles (250), BERTHET Jean-Jacques (250), BORTOLOTTI Daniel (250), CHAÏT Dominique (250), CZERNY Stefan (750), DELMER Thibault (250), GOURDON Jean-François (250), GRECO Stéphane (250), LAFOSSE Nicolas (500), LAVIGNE Jérôme (250), LAVIGNE Stéphane (250), MOREL Cyril (250), PARAISO Daniel (250), PEROUX Franck (250), ROLLAND Yoann (250), VALTER Bruno (500), YDIER-RAME Raphaëlle (250) représentant 5250 / 70550 Tantièmes.

- Se sont abstenus : BENAC Michel (250), CHADEYRAS Gilles (250), CLOP Guillaume (250), LAMBERT Guenaëlle (250), LORENZO Noël (500), NAULLEAU Michel (500), NENERT Gilles et LAVAUD Mélanie (500), PICHOT Fabien (250), QUES Nicolas (250), SARL PAILLASSOU (250), SCI TESTINVEST (3010), SCI TURENNE WILSON (4120), THOUVENIN Emmanuel (360) représentant 10740 Tantièmes.

En conséquence de quoi cette résolution est **acceptée** à la majorité des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance.

Résolution N°11 : Mise en place d'un fonds de travaux ALUR obligatoire depuis le 1er janvier 2024 et détermination de son montant (art 25)

Depuis le 1er janvier 2024, le syndicat des copropriétaires comprenant un nombre de lots compris entre 51 et 200 lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces a l'obligation de constituer un fonds de travaux ALUR. Le fonds de travaux est alimenté par une cotisation annuelle obligatoire de chaque copropriétaire. Le montant de la cotisation annuelle ne doit pas être inférieur à 5 % du budget prévisionnel.

Il est utilisé pour le financement des travaux prévus dans le plan pluriannuel de travaux adopté par l'assemblée générale des copropriétaires, des travaux décidés par le syndic en cas d'urgence, des travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, à la préservation de la santé et de la sécurité des

CERTIFIE CONFORME A L'ORIGINAL

occupants et à la réalisation d'économies d'énergie (article 14-2 de la loi 65-557 du 10 juillet 1965 et son décret d'application n°67-223 du 17 mars 1967).

Pour parfaite information, les sommes versées sur le fonds de travaux sont attachées aux lots. Elles ne peuvent donc pas être récupérées par un copropriétaire qui vend son lot de copropriété.

Décision concernant cette résolution

L'assemblée générale fixe le montant de la cotisation annuelle obligatoire au fonds de travaux pour l'année 2025 à 5% du montant du budget prévisionnel soit la somme **5 750€**

Elle autorise le syndic à appeler la totalité de ce montant en même temps que l'appel de fonds annuel en janvier 2026.

- Ont voté pour : 79790 / 100110 Tantièmes.

- Ont voté contre : CHAÏT Dominique (250), GRECO Stéphane (250) représentant 500 / 100110 Tantièmes.

- Se sont abstenus : CLOP Guillaume (250), GRACIA Guillaume (250), NENERT Gilles et LAVAUD Mélanie (500) représentant 1000 / 100110 Tantièmes.

En conséquence de quoi cette résolution est **acceptée** à la majorité de tous les copropriétaires (présents, représentés, absents ou ayant voté par correspondance).

Résolution N°12 : Note d'information (résolution sans vote)

Harmonisation de l'affichage

Afin d'harmoniser l'affichage des enseignes professionnelles (plaques, enseignes et totem) et faciliter l'identification et la localisation des différentes sociétés, il a été décidé :

Modification des totems avec affichage "960 avenue de l'Europe" et "Le ROOF" (voir résolution 10) pour être bien visible depuis l'espace public

Réfléchir sur un affichage des enseignes par entrée. Une proposition d'affichage sera présentée à l'AG de 2026

Réfection des couloirs et escaliers

Une réflexion sur la réfection des escaliers a minima des entrées 4 et 5 va être menée. En effet chaque année la réparation des nez de marche est un poste de dépenses important. De plus compte tenu de la vétusté il apparait pertinent de réfléchir à la réfection des parties communes intérieures du bâtiment (sols et murs). Un projet pluriannuel de travaux va être élaboré et sera soumis au vote lors de l'AG 2026.

Règlement de la Taxe Foncière

L'imbroglio avec le service des impôts concernant la taxe foncière est maintenant résolu et nous avons été remboursés de la totalité des sommes versées.

Sécurisation du site et Circulation des visiteurs

Compte tenu de la multiplication des activités et donc des visiteurs, une réflexion est en cours pour éviter/améliorer la sécurité du site. En effet la mise en place de clavier et de badges vigik n'a malheureusement pas résolu ce point.

Afin d'éviter l'intrusion (et les éventuelles dégradations) de personnes extérieures, une réflexion globale a été menée. Elle intègre la sécurisation des portes, l'information et la sensibilisation des différentes activités (notamment l'activité hôtelière le week end). Cette sécurisation pourra également être associée à une surveillance physique si besoin.

CERTIFIE CONFORME A L'ORIGINAL

➤ **L'ordre du jour étant épuisé et plus personne ne demandant la parole, la séance est levée à 12:43.**

**Le Président,
SCI EZEQUIEL**

**1^{er} Assesseur,
POUTZ Patrick**

**2^{ème} Assesseur,
DOYEN GILLES**

**Le secrétaire
Florent Joffre (Logency
Syndic)**

Rappel : Alinéa 2 de l'article 42 de la loi du 10 Juillet 1965.

« Les actions qui ont pour objet, de contester les décisions des assemblées Générales, doivent à peine de déchéance, être introduites par les Copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de 2 mois, à compter de la notification des dites décisions, qui leur est faite à la diligence du syndic (L.n.85-1470,31 déc. 1985, art 4),

Dans un délai de deux mois à compter de la tenue de l'Assemblée Générale sauf en cas d'urgence, l'exécution par le Syndic des travaux décidés par l'Assemblée Générale, en application des articles 25 et 26, est suspendue jusqu'à l'expiration du délai mentionné à la première phrase du présent alinéa. »

Certifié conforme à l'original

ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU 07/11/2024

Le Roof
960 Avenue de L'Europe
33260 LA TESTE DE BUCH

Procès-Verbal

Le 07/11/2024, les copropriétaires de la Résidence Le Roof, se sont réunis dans les locaux en assemblée générale annuelle ordinaire sur convocation du syndic, qui leur a été adressée par lettre recommandée avec accusé de réception le 8 octobre 2024.

43 Copropriétaires sur 109 totalisant 52790 / 100110 Tantièmes sont présents ou valablement représentés ainsi qu'en fait foi la feuille de présence.

La séance est déclarée ouverte à 11h

Les copropriétaires dont les noms suivent ne sont ni présents ou ni représentés : BALLINI ROMAIN (250), BELAVI (3880), BENAC MICHEL (250), BLANCHARD SYLVAIN (410), BOUDENS DAVID (250), CAMMAERT MARIE CHRISTINE (250), CASTETS THIERRY (340), CAZAMAJOUR CLOTILDE (410), CLAUTOUR HERVÉ ET TOURILLON EM (340), CLOP GUILLAUME (250), DAGUZON ERIC ET RIUS-SALGAS CL (250), DE BOUSSAC THIERRY (750), DELMER THIBAUT (250), DEVILLE OLIVIER (250), DUBOIS HERVÉ (250), DURAN NATHALIE (250), ETCHEVERRIA JEAN-MARIE (590), GASQUET DAVID ET DONNADIEU LAU (250), GOLIAN RICHARD (250), GONOT VIRGINIE (1050), GOURDON JEAN-FRANÇOIS (250), GRACIA GUILLAUME (250), GRECO STÉPHANE (250), HAVERLANT CATHERINE (590), HETZEL JEAN-MARC (890), HUARD GIORDANO CHRISTELLE (660), IZARD DIDIER (250), LAFOSSE NICOLAS (500), LANGLADE DENIS (250), LAURENT CHRISTOPHE (250), LAURENT FRANÇOIS (250), LERAT PHILIPPE (500), LIRA CHRISTELLE (500), LORENZO NOËL (500), MARCADIE DANIEL (360), MARTY FRANÇOIS (250), MAURIN GUILLAUME (250), MOREL CYRIL (250), MOREL DIDIER (250), NAULEAU BERNARD (750), NAULLEAU MICHEL (500), NENERT GILLES ET LAVAUD MÉLANI (500), PARAISO DANIEL (250), PAROLIN SERGE (250), PICHOT FABIEN (250), PICOURET STÉPHANE ET AUMEUNIER (250), PRUNIER MATTHIAS (250), SAINT PAU JEAN-CHRISTOPHE (500), SARL 2C (500), SARL DELALANDE (250), SARL PAILLASSOU (250), SCI ALTHO (520), SCI CLARA MIGUEL - MR POTES PI (810), SCI DE LA RENAISSANCE (MR FRAN (1470), SCI EJM IMMOBILIER (2040), SCI INVEST BA (2030), SCI JOCADENT (2550), SCI LDB IMMO (2840), SCI ROOF (7510), SCI TESTINVEST (3010), SOULIE ALAIN (410), SOURISSEAU JULIEN (250), THOUVENIN EMMANUEL (360), TRIOULLIER JOËLLE (250), VALTER BRUNO (500), YDIER-RAME RAPHAËLLE (250) représentant 47320 / 100110 Tantièmes

Certifié conforme à l'original

RESULTAT DES VOTES

Résolution 1 : Election du Président de séance (art 24)

Pour remplir les fonctions de Président de séance, l'assemblée générale élit :

Mr Bernard PERRET (SCI EZEQUIEL)

- Ont voté pour : 51770 / 51770 Tantièmes.
- Se sont abstenus : MARTIN Bérengère (1020) représentant 1020 / 51770 Tantièmes.
- Ont voté contre : Néant.
- Sont assimilés défaillants : Néant.

En conséquence de quoi cette résolution est **acceptée** à la majorité des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance.

Résolution 2 : Election des Scrutateurs de séance (art 24)

1 vote par candidat

Pour remplir les fonctions de Scrutateur de séance, l'assemblée générale élit :

- Mr Patrick POUTZ (Asso. AHI 33)
- Mr Vincent DONNESSE

- Est arrivé en cours du vote :
SCI ALTHO représentant 520 / 100110 Tantièmes.
Le nombre de tantièmes des présents est désormais de : 53310 Tantièmes.

- Ont voté pour : 52290 / 52290 Tantièmes.
- Se sont abstenus : MARTIN Bérengère (1020) représentant 1020 / 52290 Tantièmes.
- Ont voté contre : Néant.
- Sont assimilés défaillants : Néant.

En conséquence de quoi cette résolution est **acceptée** à la majorité des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance.

Certifié conforme à l'original

Résolution 3 : Election du Secrétaire de séance (art 24)

Pour remplir les fonctions de Secrétaire de l'assemblée, l'assemblée générale élit :

Mr Florent JOFFRE (Syndic LOGENCY)

- Ont voté pour : 52290 / 52290 Tantièmes.
- Se sont abstenus : MARTIN Bérengère (1020) représentant 1020 / 52290 Tantièmes.
- Ont voté contre : Néant.
- Sont assimilés défaillants : Néant.

En conséquence de quoi cette résolution est **acceptée** à la majorité des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance.

Résolution 4 : Approbation des comptes de l'exercice arrêté au 31/12/2023 (art 24)

Après avoir pris connaissance de l'ensemble des pièces nécessaires à la validité de la décision, l'assemblée générale approuve les comptes du syndicat des copropriétaires de l'exercice du 01/01/2023 au 31/12/2023, pour lequel les dépenses se sont élevées à 125 528.35 € TTC.

- Ont voté pour : 52290 / 52290 Tantièmes.
- Se sont abstenus : MARTIN Bérengère (1020) représentant 1020 / 52290 Tantièmes.
- Ont voté contre : Néant.
- Sont assimilés défaillants : Néant.

En conséquence de quoi cette résolution est **acceptée** à la majorité des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance.

Résolution 5 : Quitus au syndic (art 24)

L'assemblée générale donne quitus au syndic pour sa gestion de la période écoulée, soit jusqu'au 31/12/2023.

- Ont voté pour : 52040 / 52040 Tantièmes.
- Se sont abstenus : BLOSSIER Patrice (250), MARTIN Bérengère (1020) représentant 1270 / 52040 Tantièmes.
- Ont voté contre : Néant.
- Sont assimilés défaillants : Néant.

En conséquence de quoi cette résolution est **acceptée** à la majorité des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance.

Certifié conforme à l'original

Résolution 6 : Présentation et approbation du budget prévisionnel joint à la présente convocation pour l'exercice du 01/01/2025 au 31/12/2025 (art 24)

Pour l'exercice 2025, il est proposé un budget prévisionnel d'un montant de 118 500 €.
Ce budget est en baisse par rapport à celui de 2024 suite à la renégociation des contrats de maintenance ascenseurs et de l'assurance immeuble.
S'il est accepté le budget 2025 sera appelé et exigible en janvier 2025.

- Ont voté pour : 53310 / 53310 Tantièmes.
- Se sont abstenus : Néant.
- Ont voté contre : Néant.
- Sont assimilés défaillants : Néant.

En conséquence de quoi cette résolution est **acceptée** à l'unanimité des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance.

Résolution 7 : Accord à donner pour des travaux de réfection du toit terrasse et validation d'une enveloppe budgétaire (art 24)

En 2023-2024, plusieurs sinistres "dégâts des eaux" ont été déclarés à l'assureur de la copropriété. Afin d'identifier précisément l'origine et le lien possible entre ces différents sinistres, l'assurance immeuble a mandaté à ses frais une expertise complète de la zone touchée (des cabinets médicaux jusqu'à l'entrée).

Le rapport de l'expert d'assurance reçu en 09/2024 liste les différents désordres identifiés et les travaux nécessaires dans les différentes zones sinistrées. Le rapport est disponible sur l'extranet de la copropriété ou sur simple demande par mail à l'adresse sonia.brignaud@logency.fr.

L'assureur de la copropriété a d'ores et déjà indiqué ne pas garantir ces réparations : "Nous vous confirmons que la réparation de l'origine du sinistre, à savoir la toiture, relève de la responsabilité des copropriétaires du bâtiment" considérant que les désordres sont de l'ordre de l'usure, non liés à des phénomènes météorologiques

Il appartient donc au syndicat des copropriétaires de prendre en charge le montant des réparations. Ces travaux sont indispensables pour déclencher la prise en charge des embellissements intérieurs dans les locaux privatifs et parties communes touchés.

Compte tenu de la diversité et de la complexité des travaux à effectuer, nous n'avons pas encore reçu les devis (pour rappel réception du rapport définitif de l'expert en septembre 2024).

Aussi nous proposons de voter une enveloppe de travaux de 15 000€ TTC qui sera appelée à l'issue de l'assemblée générale du 07/11/2024 dans son intégralité.

- Ont voté pour : 51810 / 52560 Tantièmes.
- Se sont abstenus : LAVIGNE Stéphane (250), MOREAU Rémi (250), ROLLAND Yoann (250) représentant 750 / 52560 Tantièmes.
- Ont voté contre : BORTOLOTTI Daniel (250), MAURIN Pierre (250), PEROUX Franck (250) représentant 750 / 52560 Tantièmes.
- Sont assimilés défaillants : Néant.

En conséquence de quoi cette résolution est **acceptée** à la majorité des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance.

Certifié conforme à l'original

Résolution 8 : En complément de la résolution précédente, mandat donné au conseil syndical de valider le ou les devis de réparation de la toiture pour un montant maximal de 15 000€ (art 25)

Si la résolution précédente est acceptée, l'Assemblée Générale des copropriétaires donne mandat au conseil syndical de valider le ou les devis de réparation de la toiture pour un montant maximal de 15 000 € TTC. Si cette enveloppe budgétaire n'est pas suffisante, une seconde tranche de travaux sera réalisée après validation lors de l'AG de 2025.

- Ont voté pour : 51810 / 100110 Tantièmes.

- Se sont abstenus : LAVIGNE Stéphane (250), MOREAU Rémi (250), ROLLAND Yoann (250) représentant 750 / 100110 Tantièmes.

- Ont voté contre : BORTOLOTTI Daniel (250), MAURIN Pierre (250), PEROUX Franck (250) représentant 750 / 100110 Tantièmes.

- Sont assimilés défaillants : Néant.

En conséquence de quoi cette résolution est **acceptée** à la majorité des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance.

Résolution 9 : Mise en place d'un fonds de travaux ALUR obligatoire depuis le 1er janvier 2024 et détermination de son montant (art 25)

Objet de la résolution :

Depuis le 1er janvier 2024, le syndicat des copropriétaires comprenant un nombre de lots compris entre 51 et 200 lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces a l'obligation de constituer un fonds de travaux ALUR. Le fonds de travaux est alimenté par une cotisation annuelle obligatoire de chaque copropriétaire. Le montant de la cotisation annuelle ne doit pas être inférieur à 5 % du budget prévisionnel.

Il est utilisé pour le financement des travaux prévus dans le plan pluriannuel de travaux adopté par l'assemblée générale des copropriétaires, des travaux décidés par le syndic en cas d'urgence, des travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, à la préservation de la santé et de la sécurité des occupants et à la réalisation d'économies d'énergie (article 14-2 de la loi 65-557 du 10 juillet 1965 et son décret d'application n°67-223 du 17 mars 1967).

Pour parfaite information, les sommes versées sur le fonds de travaux sont attachées aux lots. Elles ne peuvent donc pas être récupérées par un copropriétaire qui vend son lot de copropriété.

Décision concernant cette résolution

L'assemblée générale fixe le montant de la cotisation annuelle obligatoire au fonds de travaux pour l'année 2025 à 5% du montant du budget prévisionnel soit la somme 5 925€

Elle autorise le syndic à appeler la totalité de ce montant en même temps que l'appel de fonds annuel en janvier 2025.

- Ont voté pour : 47670 / 100110 Tantièmes.

- Se sont abstenus : MARTIN Bérengère (1020), MOREAU Rémi (250), SCI TURENNE WILSON (4120) représentant 5390 / 100110 Tantièmes.

- Ont voté contre : PEROUX Franck (250) représentant 250 / 100110 Tantièmes.

- Sont assimilés défaillants : Néant.

En conséquence de quoi cette résolution est **refusée** à la majorité de tous les copropriétaires (présents, représentés, absents ou ayant voté par correspondance).

Certifié conforme à l'original

******* Modification des règles de majorité (Art 25.1) *******

La résolution étant **refusée** mais recueillant le tiers des voix, l'Assemblée Générale décide de revoter à la majorité de l'article 24 (Majorité simple)

- Ont voté pour : 47420 / 47920 Tantièmes.

- Se sont abstenus : MARTIN Bérengère (1020), MOREAU Rémi (250), SCI TURENNE WILSON (4120) représentant 5390 / 47920 Tantièmes.

- Ont voté contre : BERTHET Jean-Jacques (250), PEROUX Franck (250) représentant 500 / 47920 Tantièmes.

- Sont assimilés défailants : Néant.

En conséquence de quoi cette résolution est **acceptée** à la majorité des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance.

Résolution 10 : Note d'information

Harmonisation de l'affichage

Afin d'harmoniser l'affichage des enseignes professionnelles (plaques, enseignes et totem) et faciliter l'identification et la localisation des différentes sociétés, il a été demandé un chiffrage de différentes solutions.

Les devis sont disponibles sur simple demande par mail à sonia.brignaud@logency.fr

Compte tenu des premiers chiffrages (30 000 € pour le totem et un portique signalétique d'orientation) le projet a été mis en attente.

Il est prévu de retravailler sur le projet en 2025.

Travaux électriques extérieurs

Il a été identifié de nombreux problèmes récurrents concernant l'éclairage extérieur (candélabres, hublots sous coursive, spots entrée et massif végétal entrée).

Nous avons mandaté la société GIREL pour un audit électrique qui nous a permis d'identifier les travaux à réaliser pour remplacer les équipements défectueux, sécuriser les points critiques (boîtes de dérivation en accès libre) et suppression des équipements générant des disjonctions (cas des spots du massif végétal). Les travaux ont ensuite été menés et donnent actuellement pleine satisfaction.

Problèmes de connexion à la fibre

Le bâtiment a été connecté à la fibre. Toutefois plusieurs copropriétaires rencontrent des problèmes de connexion dans leurs locaux. En effet compte tenu de l'absence de gaine d'attente les opérateurs ne peuvent réaliser la connexion des lots au terminal de connexion.

Les professionnels qui souhaitent se raccorder à la fibre doivent faire installer à leur frais un acheminement de fibre de la baie jusqu'à leur lot. La société GIREL peut réaliser ce type de travaux.

Règlement de la Taxe Foncière

Fin octobre 2023, nous avons dû régler une taxe foncière d'un montant de 4 595 €.

Compte tenu que nous n'avons jamais reçu de taxe foncière sur la résidence nous l'avons contestée. Néanmoins afin d'éviter des pénalités nous avons dû nous en acquitter.

Après 9 mois d'échanges, de mails, de courriers recommandés auprès de la DGFIP, les impôts ont identifié récemment l'origine de cette taxe. Elle concerne en réalité une partie privative et donc un propriétaire et non la copropriété.

Nous avons donc demandé d'une part le remboursement de la taxe foncière 2023 et d'autre part l'annulation de celle de 2024.

Certifié conforme à l'original

Cette résolution ne fait pas l'objet d'un vote.

- **L'ordre du jour étant épuisé et plus personne ne demandant la parole, la séance est levée à 12:20.**

Le Président,
Mr PERRET
SCI EZEQUIEL

1^{er} Assesseur,
Mr POUTZ
AHI33-SERVICE DE
SANTÉ AU TRAV

2ème Assesseur,
Mr DONNESSE

Le secrétaire
Mr JOFFRE (LOGENCY)

Rappel : Alinéa 2 de l'article 42 de la loi du 10 Juillet 1965.

« Les actions qui ont pour objet, de contester les décisions des assemblées Générales, doivent à peine de déchéance, être introduites par les Copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de 2 mois, à compter de la notification des dites décisions, qui leur est faite à la diligence du syndic (L.n.85-1470,31 déc. 1985, art 4).

Dans un délai de deux mois à compter de la tenue de l'Assemblée Générale sauf en cas d'urgence, l'exécution par le Syndic des travaux décidés par l'Assemblée Générale, en application des articles 25 et 26, est suspendue jusqu'à l'expiration du délai mentionné à la première phrase du présent alinéa. »

Certifié conforme à l'original

ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU 17/10/2023

Le Roof
960 Avenue de L'Europe
33260 LA TESTE DE BUCH

Procès-Verbal

Le 17/10/2023, les copropriétaires de la Résidence Le Roof, se sont réunis dans la salle de réunion de la maison des associations – 1 impasse des Glycines 33260 LA TESTE DE BUCH en assemblée générale annuelle ordinaire sur convocation du syndic, qui leur a été adressée par lettre recommandée avec accusé de réception le 22/09/2023

52 Copropriétaires sur 109 totalisant 73390/100110 Tantièmes sont présents ou valablement représentés ainsi qu'en fait foi la feuille de présence.

Les copropriétaires dont les noms suivent ne sont ni présents ou ni représentés : BENAC MICHEL (250), BERTHET JEAN-JACQUES (250), BLANCHARD SYLVAIN (410), BOUDENS DAVID (250), BOUTAUD DE LA COMBE XAVIER (250), CAMMAERT MARIE CHRISTINE (250), CASTETS THIERRY (340), CAZAMAJOUR CLOTILDE (410), CHAÏT DOMINIQUE (250), CLAUTOUR HERVÉ ET TOURILLON EM (340), CLOP GUILLAUME (250), DAGUZON ERIC ET RIUS-SALGAS CL (250), DE BOUSSAC THIERRY (750), DELMER THIBAUT (250), DEVILLE OLIVIER (250), DOYEN GILLES (340), DUBOIS HERVÉ (250), DURAN NATHALIE (250), ETCHEVERRIA JEAN-MARIE (590), GOLIAN RICHARD (250), GONOT VIRGINIE (1050), GONZALEZ CATHERINE (410), GOURDON JEAN-FRANÇOIS (250), GRACIA GUILLAUME (250), GRECO STÉPHANE (250), HAVERLANT CATHERINE (590), HETZEL JEAN-MARC (890), HUARD GIORDANO CHRISTELLE (660), IZARD DIDIER (250), LAFOSSE NICOLAS (500), LANGLADE DENIS (250), LAURENT CHRISTOPHE (250), LERAT PHILIPPE (500), LORENZO NOËL (500), LOURAICHI STEEVE (250), LUCIANO BRUNIES DOMINIQUE (250), MARCADIE DANIEL (360), MARTY FRANÇOIS (250), MOREAU RÉMI (250), MOREL CYRIL (250), MOREL DIDIER (250), MOREL ERIC (250), NAULEAU BERNARD (750), NENERT GILLES ET LAVAUD MÉLANI (500), PAROLIN SERGE (250), PEROUX FRANCK (250), PICOURET STÉPHANE ET AUMEUNIER (250), PRUNIER MATTHIAS (250), SAINT PAU JEAN-CHRISTOPHE (500), SARL 2C (500), SARL DELALANDE (250), SCI DOUGA (MME GASLY) (500), SCI EJM IMMOBILIER (2040), SCI INVEST BA (2030), SCI TESTINVEST (3010), SOURISSEAU JULIEN (250), YDIER-RAME RAPHAËLLE (250) représentant **26720 / 100110 Tantièmes**

La séance est déclarée ouverte à 11:33.

RESULTAT DES VOTES

Résolution n°1. Election du Président de séance (art 24)

Mr PERRET (SCI EZEQUIEL) est candidat

- Ont voté pour : 73390 / 73390 Tantièmes.
- Se sont abstenus : Néant.
- Ont voté contre : Néant.

En conséquence de quoi cette résolution est **acceptée** à l'unanimité des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance.

Certifié conforme à l'original

Résolution N° 2. Election des Scrutateurs de séance (art 24)

Mr POUTZ (AHI 33) est candidat

- Ont voté pour : 73390 / 73390 Tantièmes.
- Se sont abstenus : Néant.
- Ont voté contre : Néant.

En conséquence de quoi cette résolution est **acceptée** à l'unanimité des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance.

Résolution n° 3. Election du Secrétaire de séance (art 24)

Mme BRIGNAUD (Syndic LOGENCY) se propose comme secrétaire de séance

- Ont voté pour : 73390 / 73390 Tantièmes.
- Se sont abstenus : Néant.
- Ont voté contre : Néant.

En conséquence de quoi cette résolution est **acceptée** à l'unanimité des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance.

Résolution n°4. Approbation des comptes de l'exercice arrêté au 31/12/2022 (art 24)

Après avoir pris connaissance de l'ensemble des pièces nécessaires à la validité de la décision, l'assemblée générale approuve les comptes du syndicat des copropriétaires de l'exercice du 01/01/2022 au 31/12/2022, pour lequel les dépenses se sont élevées à **122 329,67€ TTC**

- Se sont abstenus : ROLLAND Yoann (250) représentant 250 Tantièmes.
- Ont voté pour : 73140 / 73140 Tantièmes.
- Ont voté contre : Néant.

En conséquence de quoi cette résolution est **acceptée** à la majorité des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance.

Résolution n°5. Quitus au syndic (art 24)

L'assemblée générale donne quitus au syndic pour sa gestion de la période écoulée, soit jusqu'au 31/12/2022

- Se sont abstenus : ROLLAND Yoann (250) représentant 250 Tantièmes
- Ont voté pour : 72890 / 73140 Tantièmes.
- Ont voté contre : GASQUET David et DONNADIEU Lau (250) représentant 250 / 73140 Tantièmes.

En conséquence de quoi cette résolution est **acceptée** à la majorité des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance.

Certifié conforme à l'original

Résolution n°6. Candidature de Mr Bernard PERRET (SCI EZEQUIEL) pour intégrer le Conseil Syndical pour une durée de 3 ans (art 25)

Mr Bernard PERRET (SCI EZEQUIEL) est candidat pour intégrer le conseil syndical

- Se sont abstenus : HAUG Sébastien (340), THOUVENIN Emmanuel (360) représentant 700 / 100110 Tantièmes.
- Ont voté pour : 72690 / 100110 Tantièmes.
- Ont voté contre : Néant.

En conséquence de quoi cette résolution est **acceptée** à la majorité de tous les copropriétaires (présents, représentés, absents ou ayant voté par correspondance).

En vertu de quoi l'assemblée générale désigne **Mr Bernard PERRET (SCI EZEQUIEL)** en qualité de membre du conseil syndical, conformément aux dispositions du règlement de copropriété et/ou aux dispositions des articles 21 et 25 de la loi du 10 juillet 1965 et du décret du 17 mars 1967, et ce pour une durée de 3 ans.

Résolution n°7. Candidature de Mr Lucas AUBERT (SCI LDB IMMO) pour intégrer le Conseil Syndical pour une durée de 3 ans (art 25)

Mr Lucas AUBERT (SCI LDB IMMO) est candidat pour intégrer le conseil syndical

- Se sont abstenus : HAUG Sébastien (340), SOULIE Alain (410), THOUVENIN Emmanuel (360) représentant 1110 / 100110 Tantièmes.
- Ont voté pour : 72030 / 100110 Tantièmes.
- Ont voté contre : GASQUET David et DONNADIEU Lau (250) représentant 250 / 100110 Tantièmes.

En conséquence de quoi cette résolution est **acceptée** à la majorité de tous les copropriétaires (présents, représentés, absents ou ayant voté par correspondance).

En vertu de quoi l'assemblée générale désigne **Mr Lucas AUBERT (SCI LDB IMMO)** en qualité de membre du conseil syndical, conformément aux dispositions du règlement de copropriété et/ou aux dispositions des articles 21 et 25 de la loi du 10 juillet 1965 et du décret du 17 mars 1967, et ce pour une durée de 3 ans.

Résolution n°8. Candidature de Mr Patrick POUTZ (AHI33) pour intégrer le Conseil Syndical pour une durée de 3 ans (art 25)

Mr Patrick POUTZ (AHI33) est candidat pour intégrer le conseil syndical

- Se sont abstenus : HAUG Sébastien (340), SOULIE Alain (410) représentant 750 / 100110 Tantièmes.
- Ont voté pour : 72140 / 100110 Tantièmes.
- Ont voté contre : GASQUET David et DONNADIEU Lau (250), MAURIN Pierre (250) représentant 500 / 100110 Tantièmes.

En conséquence de quoi cette résolution est **acceptée** à la majorité de tous les copropriétaires (présents, représentés, absents ou ayant voté par correspondance).

En vertu de quoi l'assemblée générale désigne **Mr Patrick POUTZ (AHI33)** en qualité de membre du conseil syndical, conformément aux dispositions du règlement de copropriété et/ou aux dispositions des articles 21 et 25 de la loi du 10 juillet 1965 et du décret du 17 mars 1967, et ce pour une durée de 3 ans.

Certifié conforme à l'original

Résolution n°9. Présentation et approbation du budget prévisionnel joint à la présente convocation pour l'exercice du 01/01/2024 au 31/12/2024 (art 24)

Pour l'exercice 2024, il est proposé un budget prévisionnel d'un montant de 124 000 €. Compte tenu de l'augmentation globale des charges, le budget prévisionnel proposé est revenu à son niveau de 2022 après une baisse sur 2023. S'il est accepté le budget 2024 sera appelé et exigible en janvier 2024

- Se sont abstenus : ROLLAND Yoann (250), SOULIE Alain (410) représentant 660 / 72730 Tantièmes.

- Ont voté pour : 72730 / 72730 Tantièmes.
- Ont voté contre : Néant.

En conséquence de quoi cette résolution est **acceptée** à la majorité des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance.

Résolution n°10. A la demande de la SCI EZEQUIEL et de la SCI LBD IMMO, Mise en demeure de réparation de la façade de l'immeuble et dépose de l'enseigne et des affichages « MDA » (art 24)

Il est rappelé que le syndic a adressé à la SCI LE ROOF plusieurs mises en demeure d'avoir à réparer la façade de l'immeuble qui a été détériorée par son locataire (MDA).

À ce jour, la façade n'a toujours pas été réparée, ce qui pose des problèmes non seulement esthétiques mais également des risques d'infiltration d'eau etc...

Il était également demandé à la SCI LE ROOF d'avoir à se mettre en conformité au regard des règles de copropriété concernant les enseignes de son locataire, à savoir :

- Suppression des enseignes « MDA » dont les dimensions actuelles sont disproportionnées et dont les couleurs rouge et jaune compromettent manifestement l'harmonie esthétique de l'immeuble,
- Suppression des affiches et publicités intempestives du locataire MDA portant atteinte à l'esthétique globale de la copropriété (notamment au regard de la taille et des couleurs rouge et jaune des affiches) et portant préjudice aux professionnels installés dans l'immeuble.

Il n'a pas non plus été satisfait à cette demande à ce jour.

L'assemblée générale enjoint en conséquence par la présente à la SCI LE ROOF d'avoir à :

1. Faire procéder à sa charge exclusive, et sous le contrôle du syndic, à la réparation de la façade de l'immeuble endommagée par son locataire MDA ;
2. Faire retirer les enseignes et affichages publicitaires existantes de son locataire MDA, lesquels affichages et enseignes portent atteinte à l'harmonie de l'immeuble et ont été posés sans autorisation préalable de l'assemblée générale des copropriétaires ;
3. Solliciter l'autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires (L'article 25 b) de la loi du 10 juillet 1965 n°65-557) pour la pose de nouvelles enseignes MDA ne modifiant pas l'harmonie de l'immeuble (des plans et visuels devront être joints à la demande, lesquels plans et visuels devront respecter les codes couleur existants de la copropriété, à savoir le noir, le blanc, le gris ou le bleu).

Certifié conforme à l'original

- Ont quitté l'Assemblée ou n'ont plus été représenté et n'ont pas participé au vote : SCI BN (2830), SCI BELAVI (3880), MARTIN DOMINIQUE (250), MARTIN BERENGERE (1020) représentant 7980 / 100110 Tantièmes.

Le nombre de tantièmes des présents est désormais de **65410 Tantièmes**.

- Se sont abstenus : ROLLAND Yoann (250), SOULIE Alain (410) représentant 660 Tantièmes.

- Ont voté pour : 32445 / 64750 Tantièmes.

- Ont voté contre : ALVES Jean Christophe et JOVAN (250), DEMONCHY Didier (950), SAINT PAU Jean-Pierre (250), SARL LAZIO (18585), SARL SAONA (4240), SARL SOCATEST (520), SCI ROOF (7510) représentant 32305 / 64750 Tantièmes.

En conséquence de quoi cette résolution est **acceptée** à la majorité des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance.

Résolution n°11. Mandat au syndic d'agir en justice contre la SCI LE ROOF (art 25)

A défaut pour la SCI LE ROOF de justifier auprès du syndic de s'être valablement conformée à cette ultime injonction au plus tard le 31 décembre 2023, l'assemblée générale autorise et mandate le syndic à l'effet d'engager toute procédure amiable et/ou judiciaire à l'encontre de la SCI LE ROOF pour faire valoir les droits du syndicat des copropriétaires dans le cadre de ce litige ».

- Se sont abstenus : ROLLAND (250), BLOSSIER (250), BONNAMY (360), SOULIE (410) représentant 1270 / 100110 Tantièmes.

- Ont voté pour : 31585 / 100110 Tantièmes.

- Ont voté contre : ALVES Jean Christophe et JOVAN (250), DEMONCHY Didier (950), GAILLARD (250), SAINT PAU Jean-Pierre (250), SARL LAZIO (18585), SARL SAONA (4240), SARL SOCATEST (520), SCI ROOF (7510) représentant 32555 / 100110 Tantièmes.

En conséquence de quoi cette résolution est **refusée** à la majorité de tous les copropriétaires (présents, représentés, absents ou ayant voté par correspondance).

Résolution n°12. Décision à prendre de ratifier l'installation de l'enseigne de l'exploitant MDA sur les lots 1-2-3-5 (cf visuels joints) (art 25)

Dans ses courriers RAR du 04/07/2023 et 02/08/2023 (annexés à la convocation), le copropriétaire SCI LE ROOF (Mr Olivier VERGNE) a demandé la mise au vote de la résolution suivante (retranscrite à l'identique)

"L'assemblée générale ratifie l'installation de l'enseigne de MDA en façade de l'immeuble (cf visuel set dimensions en Pièces jointes).

- Précise que le locataire de ces lots prendra à sa charge toute réparation causée sur la façade du fait de son enseigne"

- Se sont abstenus : ROLLAND (250), SOULIE (410), DEMONCHY Didier (950), GAILLARD (250), SARL LAZIO (18585), SARL SAONA (4240), SARL SOCATEST (520) représentant 25205 / 100110 Tantièmes.

Votes contre : QUES (250), MAURIN P (250), LAMBERT (250), TOUVENIN (360), SCI BLUE ROOF (2140), CZERNY (750), MAURIN G (250), VALTER (500), GASQUET (250)

Certifié conforme à l'original

SCI DE LA RENAISSANCE (1470), LAURENT F. (250), VANDENBROUCKE (720), SCI EZEQUIEL (1670), BAURUEL René (500), NAULLEAU Michel (500), SCI ALTHO (520), SCI LDB IMMO (2840), SCI Clara Miguel - Mr POTES PI (810), SCI JOCADENT (2550), PARAISO Daniel (250), AHI33 (4820), LUTTMANN (500), PICHOT (250), POUJEAUX (250) représentant 22900 / 100110 Tantièmes.

- Ont voté pour : 17305 / 100110 Tantièmes.

En conséquence de quoi cette résolution est **refusée** à la majorité de tous les copropriétaires (présents, représentés, absents ou ayant voté par correspondance).

Résolution n°13. Décision à prendre pour une mise à disposition d'occupation précaire de 8 places de parking pour la vente et le stockage de sapins de Noël (art 24)

Dans son courrier RAR du 13/03/2023 (annexé à la convocation), le copropriétaire SCI LE ROOF (Mr Olivier VERGNE) a demandé la mise au vote de la résolution suivante (retranscrite à l'identique) :

"Je vous propose de rajouter la résolution suivante à l'approbation des copropriétaires

Monsieur Olivier VERGNE, gérant de la SCI ROOF a été contacté par une société aquitaine pour une demande de convention d'occupation temporaire du parking du ROOF ; Cf Lettre de M Bruno BUNISSET

Cette occupation sera temporaire pour une durée de 1 mois (décembre) sur une durée de 10 ans renouvelable par tacite reconduction.

La zone d'occupation est de 4 places de parking extérieures et 4 places intérieures ; cf plan joint

Il s'agit d'une exploitation agricole familiale

GAEC de la FONTAINE

Le Ponchet

19200 VALIERGUES

M Bruno BUNISSET

et les sapins sont produits de manière durable dans le nord de la Corrèze

Il s'agit d'une activité de stockage et vente de sapins de Noël, par conséquent uniquement sur le mois de décembre."

Après discussion et validation par le propriétaire demandeur, la durée de la mise à disposition est réduite à 1 an

- Se sont abstenus : ROLLAND (250), HAUG (340), SOULIE (410), AHI33 (4820), LUTTMANN (500), PICHOT (250), POUJEAUX (250) représentant 6820 Tantièmes.

Votes contre : QUES (250), SCI TURENNE WILSON (4120), LAMBERT (250), TOUVENIN (360), BEILVERT (250), BEILVERT-COCHET (250), SCI BLUE ROOF (2140), CZERNY (750), VALTER (500), BORTOLOTTI (250)

SCI EZEQUIEL (1670), BAURUEL René (500), NAULLEAU Michel (500), SCI ALTHO (520), SCI LDB IMMO (2840), SCI Clara Miguel - Mr POTES PI (810), SCI JOCADENT (2550), PARAISO Daniel (250) représentant 18760 / 58590 Tantièmes.

- Ont voté pour : 39830 / 58590 Tantièmes.

En conséquence de quoi cette résolution est **acceptée** à la majorité des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance.

Certifié conforme à l'original

14. En complément de la résolution précédente, mandat donné au conseil syndical de négociier et signer la convention d'occupation (art 25)

La demande de convention porte notamment sur un nombre de places, une gratuité, une durée annuelle (1 mois) et une durée de 1 an (voir résolution précédente). D'autre part, il conviendra que le demandeur s'assure contre les risques liés à son activité et prenne en charge toute dégradation ou accident qui interviendrait sur la copropriété. De plus, il conviendra que le demandeur assure le nettoyage quotidien des espaces mis à sa disposition à ses frais.

L'assemblée générale donne tout pouvoir au conseil syndical de décider de ces différents points et de signer une convention avec le demandeur.

- Se sont abstenus :

AHI33 (4820), CZERNY Stefan (750), LUTTMANN Christian (500), PICHOT Fabien (250), POUJEAUX Hervé (250), ROLLAND Yoann (250), SCI BLUE ROOF (2140), SOULIE Alain (410) représentant 9370 / 100110 Tantièmes.

- Ont voté pour : 44650 / 100110 Tantièmes.

- Ont voté contre :

BAURUEL René (500), BEILVERT Jean-Yves (250), BEILVERT-COCHET Corinne (250), BORTOLOTTI Daniel (250), LAMBERT Guenaëlle (250), NAULLEAU Michel (500), PARAISO Daniel (250), QUES Nicolas (250), SCI ALTHO (520), SCI Clara Miguel - Mr POTES PI (810), SCI EZEQUIEL (1670), SCI JOCADENT (2550), SCI LDB IMMO (2840), VALTER Bruno (500) représentant 11390 / 100110 Tantièmes.

En conséquence de quoi cette résolution est refusée à la majorité de tous les copropriétaires (présents, représentés, absents ou ayant voté par correspondance).

******* Modification des règles de majorité (Art 25.1) *******

La résolution étant refusée mais recueillant le tiers des voix, l'Assemblée Générale décide de revoter à la majorité de l'article 24 (Majorité simple)

- Se sont abstenus :

AHI33 (4820), CZERNY Stefan (750), LUTTMANN Christian (500), PICHOT Fabien (250), POUJEAUX Hervé (250), ROLLAND Yoann (250), SCI BLUE ROOF (2140), SOULIE Alain (410) représentant 9370 Tantièmes.

- Ont voté pour : 44900 / 56040 Tantièmes.

- Ont voté contre :

BAURUEL René (500), BEILVERT-COCHET Corinne (250), BORTOLOTTI Daniel (250), LAMBERT Guenaëlle (250), NAULLEAU Michel (500), PARAISO Daniel (250), QUES Nicolas (250), SCI ALTHO (520), SCI Clara Miguel - Mr POTES PI (810), SCI EZEQUIEL (1670), SCI JOCADENT (2550), SCI LDB IMMO (2840), VALTER Bruno (500) représentant 11140 / 56040 Tantièmes.

En conséquence de quoi cette résolution est **acceptée** à la majorité des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance.

Résolution n°15. Décision à prendre de missionner un expert en charge d'un audit au sujet de fissures apparues en parties communes et parties privatives du bâtiment (art 24)

Il a été constaté lors de nos visites la présence de fissures dans les parties communes (couloirs) et privatives du 1er étage (notamment le local appartenant à la SCI EZEQUIEL)

Certifié conforme à l'original

Afin de pouvoir déterminer l'origine, l'ampleur et la gravité de ces fissures, il est mis au vote de missionner un expert en charge d'un audit.

- Se sont abstenus : ROLLAND (250), SOULIE (410) représentant 660 Tantièmes.
- Ont voté pour : 64750 / 64750 Tantièmes.
- Ont voté contre : Néant.

En conséquence de quoi cette résolution est **acceptée** à la majorité des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance.

Résolution n°16. En complément de la résolution précédente, mandat donné au conseil syndical de valider le devis de l'expert pour un montant maximal de 10 000€ TTC (art 25)

Si la résolution précédente est acceptée, la recherche d'un expert technique sera réalisée par le syndic. La validation des conditions et du coût de cette expertise sera réalisée par le conseil syndical en respectant un budget maximal de 10 000€ TTC.

Dès acceptation d'un devis par le conseil syndical, le syndic procédera à un appel de fonds pour financer cette dépense qui sera répartie entre tous les copropriétaires en fonction de leurs tantièmes.

- Se sont abstenus : ROLLAND (250), SOULIE (410) représentant 660 Tantièmes.
- Ont voté pour : 64750 / 100110 Tantièmes.
- Ont voté contre : 0 / 100110 Tantièmes.

En conséquence de quoi cette résolution est **acceptée** à la majorité des copropriétaires (présents, représentés, absents ou ayant voté par correspondance).

Résolution n°17. Décision à prendre de missionner une entreprise pour vérification complète de la toiture de l'immeuble suite aux nombreuses infiltrations (art 24)

Suite à des problématiques d'infiltrations en toiture ayant impactés notamment les locaux du copropriétaire AHI33, il a été identifié des points faibles au niveau de la toiture qui peuvent entraîner des infiltrations.

Il est donc proposé de faire vérifier l'intégralité de la toiture à titre préventif.

- Se sont abstenus : ROLLAND (250), SOULIE (410) représentant 660 Tantièmes.
- Ont voté pour : 64750 / 64750 Tantièmes.
- Ont voté contre : Néant.

En conséquence de quoi cette résolution est **acceptée** à la majorité des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance.

Certifié conforme à l'original

Résolution N°18 : Mise en place d'une charte graphique des boîtes aux lettres (Résolution sans vote)

Suite aux récents et nombreux changements de propriétaires sur la résidence, il a été constaté un manque d'harmonisation de la charte graphique des boîtes aux lettres. Dans ce contexte, il est proposé de former un groupe de réflexion visant à proposer au vote de la prochaine assemblée générale une charte graphique qui s'imposera à tous. Tout copropriétaire désireux de participer à ce groupe de réflexion devra se manifester auprès du Syndic à l'adresse suivante : sonia.brignaud@logency.fr

Résolution N°19 : Mise en place d'un groupe de réflexion pour l'harmonisation de l'affichage des différentes enseignes commerciales (Résolution sans vote)

Suite aux récents et nombreux changements de propriétaires sur la résidence, il a été constaté un manque d'harmonisation de la charte graphique des plaques professionnelles, des enseignes et du totem. Dans ce contexte, il est proposé de former un groupe de réflexion visant à proposer au vote de la prochaine assemblée générale un ensemble de mesures pour clarifier l'esthétisme du bâtiment. Tout copropriétaire désireux de participer à ce groupe de réflexion devra se manifester auprès du Syndic à l'adresse suivante : sonia.brignaud@logency.fr

- **L'ordre du jour étant épuisé et plus personne ne demandant la parole, la séance est levée à 13:35.**

Le Président,
Mr PERRET
SCI EZEQUIEL

1^{er} Assesseur,
Mr POUTZ
AHI33

2^{ème} Assesseur,

Le secrétaire
Mme BRIGNAUD
LOGENCY Syndic

Rappel : Alinéa 2 de l'article 42 de la loi du 10 Juillet 1965.

« Les actions qui ont pour objet, de contester les décisions des assemblées Générales, doivent à peine de déchéance, être introduites par les Copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de 2 mois, à compter de la notification des dites décisions, qui leur est faite à la diligence du syndic (L.n.85-1470,31 déc. 1985, art 4).

Dans un délai de deux mois à compter de la tenue de l'Assemblée Générale sauf en cas d'urgence, l'exécution par le Syndic des travaux décidés par l'Assemblée Générale, en application des articles 25 et 26, est suspendue jusqu'à l'expiration du délai mentionné à la première phrase du présent alinéa. »

08/12/2025

Page 1 sur 16

IMMEUBLE SIS A : Le Roof 33260 LA TESTE DE BUCH	NOM DU COPROPRIETAIRE CEDANT : M. [REDACTED]	N° DES LOTS : 0216 - 0217	MUTATION A TITRE ONEREUX
--	--	-------------------------------------	---

MUTATION DE LOTS DE COPROPRIETE

INFORMATIONS DES PARTIES

1 – DATE ENVISAGEE POUR LA MUTATION :
(même approximative)

20/12/2025

I – PARTIE FINANCIERE

1. **Etat daté** (Article 5 du Décret du 17 mars 1967 modifié).
2. Situation Individuelle du copropriétaire cédant.

II – PARTIE ADMINISTRATIVE
RENSEIGNEMENTS COMPLEMENTAIRES

III – ANNEXE : Textes applicables

Loi n°65-557 du 10 juillet 1965 modifiée

- Article 18 alinéas 5 et 6
- Article 19-1
- Article 20

Décret n°67-223 du 17 mars 1967 modifié

- Article 5
- Article 5-1
- Article 5-2
- Article 6
- Article 6-1
- Article 6-2
- Article 6-3
- Article 35
- Article 44
- Article 45-1

IV – CERTIFICAT DE L'ARTICLE 20

Sur demande de : Maître : Référence :	Délivré par le Syndic : Nom : LOGENCY 60 rue des Fauvettes 33650 ST MEDARD D'EYRANS Référence : 10160034	Date :08/12/2025 Signature :  LOGENCY Syndic - Gestion - Transaction 60 rue des Fauvettes 33650 ST MEDARD D'EYRANS Tél. 05 57 42 10 10
---	--	---

08/12/2025

Page 2 sur 16

IMMEUBLE SIS A : Le Roof 33260 LA TESTE DE BUCH	NOM DU COPROPRIETAIRE CEDANT : M. [REDACTED]	N° DES LOTS : 0216 - 0217	MUTATION A TITRE ONEREUX
--	--	-------------------------------------	-------------------------------------

I – PARTIE FINANCIERE

1 - Etat daté (Article 5 du Décret du 17 mars 1967 modifié).

1ERE PARTIE :

SOMMES DUES PAR LE COPROPRIETAIRE CEDANT POUR LES LOTS OBJETS DE LA MUTATION

A/ AU SYNDICAT, AU TITRE :

1 – des provisions exigibles

- Dans le budget prévisionnel (D. art. 5. 1°a)

2 541.98 €

- Dans les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel (D. art. 5. 1°b)

0.00 €

2 – des charges impayées sur les exercices antérieurs (D. art. 5. 1° c)

0.00 €

3 – des sommes devenues exigibles du fait de la vente - mentionnées à l'article 33 de la loi (D. art. 5. 1° d)

0.00 €

4 – des avances exigibles (D. art. 5. 1° e)

4.1 avance constituant la réserve (fonds de roulement) (D. art. 35 1°)

0.00 €

4.2 avances nommées provisions (provisions spéciales)
(L. art. 18 alinéa 6 et D. art. 35.4° et 5°)

0.00 €

4.3 avances représentant un emprunt (D. art. 45-1 alinéa 4)
(emprunt du syndicat auprès des copropriétaires ou de certains d'entre eux)

0.00 €

5 – des autres sommes exigibles ou devenues exigibles du fait de la vente

- intérêts, condamnations
- prêt (quote-part du vendeur devenue exigible)

0.00 €

B/ AU SYNDIC, AU TITRE DES HONORAIRES DE MUTATION

Facture 2025-12-230 Annexée

380.00 €

TOTAL (A/ + B/)

2 921.98 €

Sur demande de :	Délivré par le Syndic :	
Maître :	Nom :	Date : 08/12/2025
	LOGENCY	
Référence :	60 rue des Fauvettes	Signature :
	33650 ST MEDARD D'EYRANS	LOGENCY
	Référence :	Syndic - Gestion - Travaux
	10160034	Service des Travaux
		Tél. 02 41 21 21 21

08/12/2025

Page 3 sur 16

IMMEUBLE SIS A : Le Roof 33260 LA TESTE DE BUCH	NOM DU COPROPRIETAIRE CEDANT : [REDACTED]	N° DES LOTS : 0216 - 0217	MUTATION A TITRE ONEREUX
--	---	-------------------------------------	-------------------------------------

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

AU TITRE :

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

A1 – avances constituant la réserve
(fonds de roulement (D.art.35.1°)

129.26 €

A2 – avances nommées provisions (provisions spéciales)
(L.art.18 alinéa 6 et D.art.35.4° et 5°)

0.00 €

A3 – avances (D. art. 45-1 alinéa 4)
(emprunt du syndicat auprès des copropriétaires ou de certains d'entre
eux)

0.00 €

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

- provisions encaissées sur budget prévisionnel pour les périodes
postérieures à la période en cours et rendues exigibles en raison de la
déchéance du terme prévue par l'article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965,
à l'égard du copropriétaire, cédant

0.00 €

TOTAL (A/ + B/)

129.26 €

Sur demande de : Maître : Référence :	Délivré par le Syndic : Nom : LOGENCY 60 rue des Fauvettes 33650 ST MEDARD D'EYRANS Référence : 10160034	Date :08/12/2025 Signature : 
---	--	--

08/12/2025

Page 4 sur 16

IMMEUBLE SIS A : Le Roof 33260 LA TESTE DE BUCH	NOM DU COPROPRIETAIRE CEDANT : [REDACTED]	N° DES LOTS : 0216 - 0217	MUTATION A TITRE ONEREUX
--	--	-------------------------------------	-------------------------------------

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

A/ AU SYNDICAT, AU TITRE :

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

- avances constituant la réserve (fonds de roulement) (D. art. 35 1°)	129.26 €
- avances nommées provisions (provisions spéciales) (L. art. 18 alinéa 6 et D. art. 35. 4° et 5°)	0.00 €
- avances (D. art. 45-1 alinéa 4) (emprunt du syndicat auprès des copropriétaires ou certains d'entre eux)	0.00 €

2 – des provisions non encore exigibles

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

Date d'exigibilité	Montant :	0.00 €
Date d'exigibilité	Montant :	0.00 €
Date d'exigibilité	Montant :	0.00 €

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

Date d'exigibilité	Montant :	0.00 €
Date d'exigibilité	Montant :	0.00 €
Date d'exigibilité	Montant :	0.00 €

TOTAL (A/ + B/)

129.26 €

Sur demande de : Maître :	Délivré par le Syndic : Nom : LOGENCY 60 rue des Fauvettes 33650 ST MEDARD D'EYRANS Référence : 10160034	Date : 08/12/2025 Signature : LOGENCY Syndic - Gestion - Transaction 
------------------------------	--	--

08/12/2025

Page 5 sur 16

IMMEUBLE SIS A : Le Roof 33260 LA TESTE DE BUCH	NOM DU COPROPRIETAIRE CEDANT :	N° DES LOTS : 0216 - 0217	MUTATION A TITRE ONEREUX
--	---	-------------------------------------	-------------------------------------

**IMPORTANT
A COMPLETER PAR LE SYNDIC**

Les avances sont, conformément à l'article 45-1 du décret du 17 mars 1967 modifié, remboursables.

En conséquence, le syndic devra préciser les modalités à retenir par les parties aux termes de l'acte.

La solution retenue par le syndic est la suivante :

Solution 1 : OUI

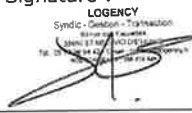
L'acquéreur rembourse directement le vendeur des avances portées sous 3^{ème} partie A/1 (reconstitution des avances) soit globalement la somme de
Dans ce cas, l'acquéreur deviendra cessionnaire de ces avances à l'égard du syndicat des copropriétaires.

129.26 €

Solution 2 : NON

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

0.00 €

Sur demande de : Maître : Référence :	Délivré par le Syndic : Nom : LOGENCY 60 rue des Fauvettes 33650 ST MEDARD D'EYRANS Référence : 10160034	Date :08/12/2025 Signature :  LOGENCY Syndic - Gestion - Travaux 60 rue des Fauvettes 33650 ST MEDARD D'EYRANS TEL : 05 57 42 11 11
---	--	--

08/12/2025

Page 6 sur 16

IMMEUBLE SIS A : Le Roof 33260 LA TESTE DE BUCH	NOM DU COPROPRIETAIRE CEDANT : [REDACTED]	N° DES LOTS : 0216 - 0217	MUTATION A TITRE ONEREUX
--	--	-------------------------------------	-------------------------------------

**ANNEXE A LA 3EME PARTIE :
INFORMATION DU NOUVEAU COPROPRIETAIRE**

A/ QUOTE PART POUR LES LOTS OBJETS DE LA MUTATION

Exercices clos approuvés	Au titre du BUDGET PREVISIONNEL		Au titre des DEPENSES HORS BUDGET (D. art 44)	
	Quote-part appelée	Quote-part réelle	Quote-part appelée	Quote-part réelle
Exercice (N-1) 2024	630.72 €	547.94 €	0.00 €	0.00 €
Exercice (N-2) 2023	609.88 €	638.00 €	0.00 €	0.00 €

B/ PROCEDURES EN COURS

Existe-t-il des procédures en cours ? **NON**

Si oui :

- Objet des procédures :
- Etat des procédures :

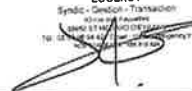
Toutes indemnités à recevoir ou à payer demeureront acquises ou seront à la charge du syndicat. Les parties devront prendre dans l'acte de vente, toute convention particulière à cet égard : cette convention n'ayant d'effet qu'entre les parties.

C/ AUTRES RENSEIGNEMENTS COMPTABLES SUSCEPTIBLES D'INTERESSER LES PARTIES

Exercice comptable du 01/01 au 31/12

Un unique appel de fonds en janvier de chaque année, voté lors de l'AG constitutive

Montant de l'appel de fonds annuel 2025 des lots 216 et 217 : 600,66€

Sur demande de : Maître : Référence :	Délivré par le Syndic : Nom : LOGENCY 60 rue des Fauvettes 33650 ST MEDARD D'EYRANS Référence : 10160034	Date : 08/12/2025 Signature : LOGENCY 
---	--	--

08/12/2025

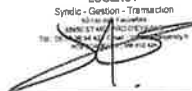
Page 7 sur 16

IMMEUBLE SIS A : Le Roof 33260 LA TESTE DE BUCH	NOM DU COPROPRIETAIRE CE [REDACTED]	N° DES LOTS : 0216 - 0217	MUTATION A TITRE ONEREUX
--	---	-------------------------------------	---------------------------------

ETAT D'AVANCEMENT DE LA SITUATION TECHNIQUE ET FINANCIERE DES TRAVAUX (Renseignements Facultatifs)

Date de la décision	Nature des travaux	Etat d'avancement Technique (1)	Etat d'avancement financier		
			Quote-part afférente aux lots	Montant(s) déjà appelé(s)	Montant restant à appeler
26/06/2025	Refecton toiture phase 2	Non commencé	230.64	230.64 €	0.00 €
26/06/2025	Réfection de l'affichage des 2 totems	Terminé	0	0.00 €	0.00 €
			83.3	83.30 €	0.00 €
			0	0.00 €	0.00 €
			0	0.00 €	0.00 €
				0.00 €	0.00 €
				0.00 €	0.00 €
				0.00 €	0.00 €
				0.00 €	0.00 €
				0.00 €	0.00 €
				0.00 €	0.00 €
				0.00 €	0.00 €
				0.00 €	0.00 €
TOTAL :			313.94 €	0.00 €	
Commentaires éventuels :					

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

Sur demande de : Maître : Référence :	Délivré par le Syndic : Nom : LOGENCY 60 rue des Fauvettes 33650 ST MEDARD D'EYRANS Référence : 10160034	Date : 08/12/2025 Signature : 
---	--	---

08/12/2025

Page 8 sur 16

IMMEUBLE SIS A : Le Roof 33260 LA TESTE DE BUCH	NOM DU COPROPRIETAIRE [REDACTED]	N° DES LOTS : 0216 - 0217	MUTATION A TITRE ONEREUX
--	--	-------------------------------------	-------------------------------------

2 – SITUATION INDIVIDUELLE DU COPROPRIETAIRE CEDANT**SOMMES EXIGIBLES DONT LE REGLEMENT ENTRAÎNERA LA DELIVRANCE DU
CERTIFICAT DE L'ARTICLE 20****Pour une date de signature le :****20/12/2025**1 – Montant concernant les lots objets de la mutation (REPORT DU
TOTAL A/ + B/ DE LA PREMIERE PARTIE DE L'ETAT DATE)**2 921.98 €**2 – Montant concernant les lots non concernés par la
mutation : lots n°**0.00 €****TOTAL A REGLER****2 921.98 €****3 – Certificat de l'article 20 daté et signé (validité 1 mois)****NON JOINT****ATTENTION :**

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

Sur demande de : Maître : Référence :	Délivré par le Syndic : Nom : LOGENCY 60 rue des Fauvettes 33650 ST MEDARD D'EYRANS Référence : 10160034	Date : 08/12/2025 Signature :  LOGENCY Syndic - Gestion - Travaux 60 rue des Fauvettes 33650 ST MEDARD D'EYRANS Tel. 05 57 40 10 10 - 05 57 40 10 11
---	--	---

08/12/2025

Page 9 sur 16

IMMEUBLE SIS A : Le Roof 33260 LA TESTE DE BUCH	NOM DU COPROPRIETAIRE CEDANT : [REDACTED]	N° DES LOTS : 0216 - 0217	MUTATION A TITRE ONEREUX
--	---	-------------------------------------	-------------------------------------

II – PARTIE ADMINISTRATIVE A- RENSEIGNEMENTS COMPLEMENTAIRES

A/ ASSURANCES

- Nature et importance de la garantie :

- Multirisques : RC – Incendie – Dégât des eaux **OUI**

- Garantie : Reconstruction, Valeur à neuf : **NON**
Limitée **NON** à un capital de : **0.00 €**

- Autres risques garantis :

- Police – N° **0000021522380204**
- Nom et adresse du courtier:

Date : **01/01/2025**

- Nom et adresse de la compagnie d'assurances :

**AXA - AGENTS GÉNÉRAUX EI-GABORIAU, GUY DE CHAMISSO 25
AV CHARLES DE GAULLE 33019 BORDEAUX CEDEX**

- Assurances Dommage Ouvrages en cours : **NON**
o **Si OUI** – Y'a t'il eu des désordres constatés susceptibles d'être couverts par l'assurance
Dommage Ouvrage **NON**

Sur demande de : Maître : Référence :	Délivré par le Syndic : Nom : LOGENCY 60 rue des Fauvettes 33650 ST MEDARD D'EYRANS Référence : 10160034	Date :08/12/2025 Signature : LOGENCY Syndic - Gestion - Transaction 60 rue des Fauvettes 33650 ST MEDARD D'EYRANS Tél. 05 57 44 44 44 [Signature]
---	--	--

08/12/2025

Page 10 sur 16

IMMEUBLE SIS A : Le Roof 33260 LA TESTE DE BUCH	NOM DU COPROPRIETAIRE CEDANT : [REDACTED]	N° DES LOTS : 0216 - 0217	MUTATION A TITRE ONEREUX
--	---	-------------------------------------	-------------------------------------

B/ MODIFICATION DU REGLEMENT DE COPROPRIETE

- Le règlement de copropriété a t'il été modifié ?
- A quelle date ?
- Nom et adresse du notaire dépositaire : **Etude de Me JAULIN à Bordeaux**

OUI
22/02/2019

- Sur quels points ? **EDD Modifié à plusieurs reprises : création, divis**

- Existe-il des modifications du règlement de copropriété non déposées chez un notaire et/ou non publiées ?

NON

- Le règlement de copropriété a t'il été adapté pour satisfaire à la loi SRU (L. art. 49)?

OUI

C/ ASSEMBLEE GENERALE

- Date de la dernière assemblée générale : **26/06/2025**
- Date ou période de la prochaine assemblée générale : **30/06/2026**

Joindre, si possible, les deux derniers procès-verbaux d'assemblées générales.

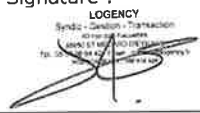
D/ SYNDIC

- Date de la dernière désignation : **26/06/2025**
- Syndic professionnel : **OUI**
- Bénéficie-t-il d'une garantie financière prévue par l'article 30 du décret du 20 juillet 1972 ? **OUI**
- Références du compte bancaire du syndicat (si compte séparé)

Nom de la banque : **CA LA TESTE**

Intitulé du compte : **Le Roof**
Banque : **13306**
N° Compte : **00078561220**

Guichet : **00060**
Clé RIB : **65**

Sur demande de : Maître : Référence :	Délivré par le Syndic : Nom : LOGENCY 60 rue des Fauvettes 33650 ST MEDARD D'EYRANS Référence : 10160034	Date : 08/12/2025 Signature : 
---	--	---

08/12/2025

Page 11 sur 16

IMMEUBLE SIS A : Le Roof 33260 LA TESTE DE BUCH	NOM DU COPROPRIETAIRE CEDANT [REDACTED]	N° DES LOTS : 0216 - 0217	MUTATION A TITRE ONEREUX
--	--	-------------------------------------	---

E/ PATRIMOINE DU SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES

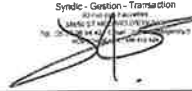
- Le syndicat a-t'il un patrimoine (mobilier, immobilier, autre) ? **NON**
 - Dans l'affirmative, en quoi consiste t-il ?
- Le syndicat a t-il un passif (emprunt) ? **NON**
- La mutation entraîne t-elle l'exigibilité de cette somme ? **NON**

F/ OUVERTURE DE CREDIT-EMPRUNT

- Objet de l'emprunt :
- Nom et siège de l'organisme de crédit :
- Référence du dossier :
- Capital restant dû pour les lots objet des présentes : **0.00 €**

G/ MESURES ADMINISTRATIVES

- L'immeuble ou les locaux font-ils objet :
- d'un arrêté de péril ? **NON**
 - d'une déclaration d'insalubrité ? **NON**
 - d'une injonction de travaux ? **NON**
 - d'inscription à l'inventaire ou de classement comme monument historique ? **NON**

Sur demande de :	Délivré par le Syndic :	
Maître :	Nom :	Date : 08/12/2025
	LOGENCY	
Référence :	60 rue des Fauvettes	Signature :
	33650 ST MEDARD D'EYRANS	LOGENCY
	Référence :	Syndic - Gestion - Transaction
	10160034	

08/12/2025

Page 12 sur 16

IMMEUBLE SIS A : Le Roof 33260 LA TESTE DE BUCH	NOM DU COPROPRIETAIRE CEDANT : [REDACTED]	N° DES LOTS : 0216 - 0217	MUTATION A TITRE ONEREUX
--	---	-------------------------------------	-------------------------------------

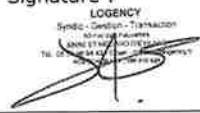
H/ ASSOCIATION SYNDICALE – AFUL – UNION DES SYNDICATS

- L'immeuble en copropriété est-il compris dans le périmètre d'une Association Syndicale, d'une Association Foncière Urbaine Libre (AFUL) ou d'une Union des Syndicats ? **NON**
- Si Oui, préciser le nom, le siège et le représentant de cet organisme :
- La copropriété comporte-t-elle un ou plusieurs syndicats secondaires ? **NON**

I/ COPROPRIETE EN DIFFICULTE

- Existe-t-il une procédure en cours visant à placer le syndicat sous le régime de l'administration provisoire prévue par les articles 29-1 et suivants de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 ? **NON**

J/ AUTRES RENSEIGNEMENTS SUSCEPTIBLES D'INTERESSER LES PARTIES DANS LE CADRE DE L'OPERATION PROJETEE

Sur demande de : Maître : Référence :	Délivré par le Syndic : Nom : LOGENCY 60 rue des Fauvettes 33650 ST MEDARD D'EYRANS Référence : 10160034	Date : 08/12/2025 Signature : 
---	--	---

08/12/2025

Page 13 sur 16

IMMEUBLE SIS A : Le Roof 33260 LA TESTE DE BUCH	NOM DU COPROPRIETAIRE [REDACTED]	N° DES LOTS : 0216 - 0217	MUTATION A TITRE ONEREUX
--	--	-------------------------------------	---------------------------------

B - ETAT SANITAIRE

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

I - CARNET D'ENTRETIEN**OUI**

Type immeuble :

IGH **NON** autre **OUI****II AMIANTE**- L'immeuble est-il soumis à la réglementation sur l'amiante ? **NON****A - Parties communes :**1 - Des recherches ont-elles été effectuées en vue de déterminer la présence ou non d'amiante ? **NON**2 - Les recherches effectuées ont-elles conclu à l'absence d'amiante ? **NON**3 - Un Diagnostic Technique Amiante (DTA) portant sur les points visés par les dispositions du décret n° 2002-839 du 3 mai 2002 et de l'arrêté du 22/08/2002 a-t-il été effectué ? **NON****Joindre la fiche récapitulative du DTA.****B - Parties privatives :**1 - Des recherches ont-elles, à la connaissance du syndic, été effectuées en vue de déterminer la présence ou non d'amiante ? **NON**2 - Les recherches effectuées ont-elles conclu à l'absence d'amiante ? **NON**3 - Les recherches ont-elles porté sur les points visés par le décret n° 2002-839 du 3 mai 2002 ? **NON**

Sur demande de : Maître : Référence :	Délivré par le Syndic : Nom : LOGENCY 60 rue des Fauvettes 33650 ST MEDARD D'EYRANS Référence : 10160034	Date : 08/12/2025 Signature : LOGENCY 
---	--	--

IMMEUBLE SIS A : Le Roof 33260 LA TESTE DE BUCH	NOM DU COPROPRIETAIRE [REDACTED]	N° DES LOTS : 0216 - 0217	MUTATION A TITRE ONEREUX
--	--	-------------------------------------	---------------------------------

III – PLOMB (Etat des risques d'Accessibilité au Plomb)

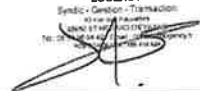
- Textes applicables : art L. 32-5 de la loi 98-657 du 29/07/1998 – décret 99-484 du 09/06/1999 – arrêté du 12/07/1999 – circulaire UHC/QC/1 n° 2001 du 16/01/2001 – décret 2002-120 du 30/01/2002 (Articles L. 1334-5 et suivants du Code de la Santé Publique)
- L'immeuble est-il soumis à la réglementation sur le plomb ? **NON**
- Si Oui : une recherche a-t-elle effectuée sur les parties communes : **NON**
 - Si Oui : Rapport joint **NON**
- Existe-t-il des mesures d'urgence (DDASS, Préfecture) ? **NON**

IV – TERMITES / ETAT PARASITAIRE DES PARTIES COMMUNES

- Textes applicables : article 3 de la loi n°99-471 du 08/06/1999 – décret n° 2000-613 du 03/07/2000 – arrêtés locaux
- Situation immeuble : Concerné ? **NON** Rapport joint ? **NON**
Non concerné ? **NON** Non recherché ? **NON**

V – AUTRES RISQUES SANITAIRES EVENTUELLEMENT CONNUS DANS L'IMMEUBLE

- Légionella, Radon, Mérule, ETC.... **NON**

Sur demande de :	Délivré par le Syndic :	
Maître :	Nom :	Date : 08/12/2025
Référence :	LOGENCY	
	60 rue des Fauvettes	
	33650 ST MEDARD D'EYRANS	Signature :
	Référence :	LOGENCY
	10160034	

III – ANNEXE : TEXTES APPLICABLES

• Loi n°65-557 du 10 juillet 1965

Article 18.

Indépendamment des pouvoirs qui lui sont conférés par d'autres dispositions de la présente loi ou par une délibération spéciale de l'assemblée générale, le syndic est chargé, dans les conditions qui seront éventuellement définies par le décret prévu à l'article 47 ci-dessous : [...]
 - **alinéa 5** : d'établir le budget prévisionnel, les comptes du syndicat et leurs annexes, de les soumettre au vote de l'assemblée générale et de tenir pour chaque syndicat une comptabilité séparée qui fait apparaître la position de chaque copropriétaire à l'égard du syndicat ;
 - **alinéa 6** : de soumettre, lors de sa première désignation et au moins tous les trois ans, au vote de l'assemblée générale la décision de constituer des provisions spéciales en vue de faire face aux travaux d'entretien ou de conservation des parties communes et des éléments d'équipement commun, susceptibles d'être nécessaires dans les trois années à échoir et non encore décidés par l'assemblée générale. Cette décision est prise à la majorité mentionnée à l'article 25 de la présente loi ; [...].

Article 19-1.

L'obligation de participer aux charges et aux travaux mentionnés aux articles 10 et 30 est garantie par le privilège immobilier spécial prévu par l'article 2103 du code civil.

Article 20.

Lors de la mutation à titre onéreux d'un lot, et si le vendeur n'a pas présenté au notaire un certificat du syndic ayant moins d'un mois de date, attestant qu'il est libre de toute obligation à l'égard du syndicat, avis de la mutation doit être donné par le notaire au syndic de l'immeuble par lettre recommandée avec avis de réception dans un délai de quinze jours à compter de la date du transfert de propriété. Avant l'expiration d'un délai de quinze jours à compter de la réception de cet avis, le syndic peut former au domicile élu, par acte extrajudiciaire, opposition au versement des fonds dans la limite ci-après pour obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire. Cette opposition contient élection de domicile dans le ressort du tribunal de grande instance de la situation de l'immeuble et, à peine de nullité, énonce le montant et les causes de la créance. Les effets de l'opposition sont limités au montant ainsi énoncé.
 Tout paiement ou transfert amiable ou judiciaire du prix opéré en violation des dispositions de l'alinéa précédent est inopposable au syndic ayant régulièrement fait opposition.
 L'opposition régulière vaut au profit du syndicat mise en oeuvre du privilège mentionné à l'article 19-1.

• Décret 67-223 du 17 mars 1967

Article 5.

Le syndic, avant l'établissement de l'un des actes mentionnés à l'article 4, adresse au notaire chargé de recevoir l'acte, à la demande de ce dernier ou à celle du copropriétaire qui transfère tout ou partie de ses droits sur le lot, un état daté comportant trois parties.

1° Dans la première partie, le syndic indique, d'une manière même approximative et sous réserve de l'apurement des comptes, les sommes pouvant rester dues, pour le lot considéré, au syndicat par le copropriétaire cédant, au titre :

- a) Des provisions exigibles du budget prévisionnel ;
- b) Des provisions exigibles des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel ;
- c) Des charges impayées sur les exercices antérieurs ;
- d) Des sommes mentionnées à l'article 33 de la loi du 10 juillet 1965 ;
- e) Des avances exigibles.

Ces indications sont communiquées par le syndic au notaire ou au propriétaire cédant, à charge pour eux de les porter à la connaissance, le cas échéant, des créanciers inscrits.

2° Dans la deuxième partie, le syndic indique, d'une manière même approximative et sous réserve de l'apurement des comptes, les sommes dont le syndicat pourrait être débiteur, pour le lot considéré, à l'égard du copropriétaire cédant, au titre :

- a) Des avances mentionnées à l'article 45-1 ;
- b) Des provisions du budget prévisionnel pour les périodes postérieures à la période en cours et rendues exigibles en raison de la déchéance du terme prévue par l'article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965.

3° Dans la troisième partie, le syndic indique les sommes qui devraient incomber au nouveau copropriétaire, pour le lot considéré, au titre :

- a) De la reconstitution des avances mentionnées à l'article 45-1 et ce d'une manière même approximative ;
- b) Des provisions non encore exigibles du budget prévisionnel ;
- c) Des provisions non encore exigibles dans les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel.

Dans une annexe à la troisième partie de l'état daté, le syndic indique la somme correspondant, pour les deux exercices précédents, à la quote-part afférente au lot considéré dans le budget prévisionnel et dans le total des dépenses hors budget prévisionnel. Il mentionne, s'il y a lieu, l'objet et l'état des procédures en cours dans lesquelles le syndicat est partie.

Article 5-1.

Pour l'application des dispositions de l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965 modifiée, il n'est tenu compte que des créances du syndicat effectivement liquides et exigibles à la date de la mutation.

L'opposition éventuellement formée par le syndic doit énoncer d'une manière précise :

- 1° Le montant et les causes des créances du syndicat afférentes aux charges et travaux mentionnés aux articles 10 et 30 de la loi du 10 juillet 1965 de l'année courante et des deux dernières années échues ;
 - 2° Le montant et les causes des créances du syndicat afférentes aux charges et travaux mentionnés aux articles 10 et 30 de la loi du 10 juillet 1965 des deux années antérieures aux deux dernières années échues ;
 - 3° Le montant et les causes des créances de toute nature du syndicat garanties par une hypothèque légale et non comprises dans les créances privilégiées, visées aux 1° et 2° ci-dessus ;
 - 4° Le montant et les causes des créances de toute nature du syndicat non comprises dans les créances visées aux 1°, 2° et 3° ci-dessus.
- Si le lot fait l'objet d'une vente sur licitation ou sur saisie immobilière, l'avis de mutation prévu par l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965 précitée est donné au syndic, selon le cas, soit par le notaire, soit par l'avocat du demandeur ou du créancier poursuivant ; si le lot fait l'objet d'une expropriation pour cause d'utilité publique ou de l'exercice d'un droit de préemption publique, l'avis de mutation est donné au syndic, selon le cas, soit par le notaire ou par l'expropriant, soit par le titulaire du droit de préemption ; si l'acte est reçu en la forme administrative, l'avis de mutation est donné au syndic par l'autorité qui authentifie la convention.

Article 5-2.

L'année, au sens de l'article 2103-1° bis du code civil, s'entend de l'année civile comptée du 1er janvier au 31 décembre.

Article 6.

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

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

Cette notification doit être faite indépendamment de l'avis de mutation prévu à l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965 modifiée.

Article 6-1.

Le notaire, ou, selon le cas, l'une des personnes mentionnées au dernier alinéa de l'article 5-1, informe les créanciers inscrits de l'opposition formée par le syndic et, sur leur demande, leur en adresse copie.

Article 6-2.

A l'occasion de la mutation à titre onéreux d'un lot :

1° Le paiement de la provision exigible du budget prévisionnel, en application du troisième alinéa de l'article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965, incombe au vendeur ;

2° Le paiement des provisions des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel incombe à celui, vendeur ou acquéreur, qui est copropriétaire au moment de l'exigibilité ;

3° Le trop ou moins perçu sur provisions, révélé par l'approbation des comptes, est porté au crédit ou au débit du compte de celui qui est copropriétaire lors de l'approbation des comptes.

Article 6-3.

Toute convention contraire aux dispositions de l'article 6-2 n'a d'effet qu'entre les parties à la mutation à titres onéreux

Article 35.

Le syndic peut exiger le versement :

1° De l'avance constituant la réserve prévue au règlement de copropriété, laquelle ne peut excéder 1/6 du montant du budget prévisionnel ;

2° Des provisions du budget prévisionnel prévues aux alinéas 2 et 3 de l'article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965 ;

3° Des provisions pour les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel prévues à l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965 et énoncées à l'article 44 du présent décret ;

4° Des avances correspondant à l'échéancier prévu dans le plan pluriannuel de travaux adopté par l'assemblée générale ;

5° Des avances constituées par les provisions spéciales prévues au sixième alinéa de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965.

Article 44.

Les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel sont celles afférentes :

1° Aux travaux de conservation ou d'entretien de l'immeuble, autres que ceux de maintenance ;

2° Aux travaux portant sur les éléments d'équipement communs, autres que ceux de maintenance ;

3° Aux travaux d'amélioration, tels que la transformation d'un ou de plusieurs éléments d'équipement existants, l'adjonction d'éléments nouveaux, l'aménagement de locaux affectés à l'usage commun ou la création de tels locaux, l'affouillement du sol et la surélévation de bâtiments ;

4° Aux études techniques, telles que les diagnostics et consultations ;

5° Et, d'une manière générale, aux travaux qui ne concourent pas à la maintenance et à l'administration des parties communes ou à la maintenance et au fonctionnement des équipements communs de l'immeuble.

Article 45-1.

Les charges sont les dépenses incombant définitivement aux copropriétaires, chacun pour sa quote-part. L'approbation des comptes du syndicat par l'assemblée générale ne constitue pas une approbation du compte individuel de chacun des copropriétaires.

Au sens et pour l'application des règles comptables du syndicat :

- sont nommées provisions sur charges les sommes versées ou à verser en attente du solde définitif qui résultera de l'approbation des comptes du syndicat ;

- sont nommées avances les fonds destinés, par le règlement de copropriété ou une décision de l'assemblée générale, à constituer des réserves, ou qui représentent un emprunt du syndicat auprès des copropriétaires ou de certains d'entre eux.

Les avances sont remboursables.

FICHE SYNTHETIQUE DE LA COPROPRIETE LE ROOF

(Conformément à l'article 8-2 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965)

IDENTIFICATION DE LA COPROPRIETE

Nom d'usage de la copropriété	Le Roof
Identification du syndicat	Syndicat Le Roof
Adresse de référence de la copropriété	960 Avenue de L'Europe 33260 LA TESTE DE BUCH
Adresse complémentaire de la copropriété	
Date et N° d'immatriculation	Cet immeuble n'est pas à destination partielle ou totale d'habitation donc pas d'immatriculation
Date du règlement de copropriété	28/12/2009 (modifié le 22/02/19)
N° SIRET du syndicat de copropriétaires	Sans objet

IDENTITE DU REPRESENTANT LEGAL

Représentant légal de la copropriété	SAS LOGENCY (siret : 48881882400069) Sonia BRIGNAUD
Agissant dans le cadre	D'un mandat de syndic
Adresse	60 rue des Fauvettes 33650 St Médard d'Eyrans
Numéro de téléphone	05.57.96.94.42

ORGANISATION JURIDIQUE

Type de syndicat	Syndicat principal
Si le syndicat est un syndicat secondaire	Sans objet
Spécificités	☐ Syndicat coopératif ☐ Résidence service

CARACTERISTIQUES TECHNIQUES

Nombre de lots	167
Nombre de lots à usage d'habitation, de commerces et de bureaux	55
Nombre de bâtiments	1
Période de construction des bâtiments Année d'achèvement de la construction	12/2010

EQUIPEMENTS DE LA COPROPRIETE

Type de chauffage	☒ Individuel (électrique) ☐ Collectif – chauffage urbain ☐ Collectif hors chauffage urbain ☐ Mixte – chauffage urbain ☐ Mixte hors chauffage urbain
Nombre d'ascenseur	5

CARACTERISTIQUES FINANCIERES

Date de début de l'exercice clos	01/01/2024
Date de fin de l'exercice clos	31/12/2024
Date de l'Assemblée Générale ayant approuvé les comptes	26/06/2025
Charges pour opérations courantes	105 813,86 €
Charges pour travaux et opérations exceptionnelles	Néant
Dettes fournisseurs, rémunérations et autres	Néant
Montant des sommes restant dues par les copropriétaires	17 808,23€
Nombre de copropriétaires débiteurs de plus de 300 €	14
Montant du fonds de travaux	5 750 €
Présence d'un gardien ou de personnel employé par le syndicat des copropriétaires	Non

Générée à partir des données mises à jour le 01/07/2025

DROIT D'ENREGISTREMENT

PAYÉ SUR ÉTAT

Cent vingt cinq euros (125,00 €)

DM/SD/ 10156602

L'AN DEUX MILLE NEUF

Le Vingt neuf Décembre

A Bordeaux (Gironde) 13 Avenue du Jeu de Paume

Maître Daniel MARCADIE, Notaire titulaire d'un Office Notarial situé à JARNAC (16200), 37, rue Pasteur,

A dressé le présent acte contenant DEPOT DE PIECES à la requête de :

La Société dénommée **SOCATEST**, Société à responsabilité limitée au capital de 37.500,00 EUR, dont le siège est à LA TESTE (33260), Parc de Secary Lande Des Deux Crastes, identifiée au SIREN sous le numéro 409.046.877 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BORDEAUX.

Représentée par Madame Véronique DEMONCHY née VERDUGER, en sa qualité de gérante et spécialement habilitée à l'effet des présentes aux termes d'une assemblée générale en date à LA TESTE DE BUCH du 28 décembre 2009 dont une copie est demeurée ci-jointe et annexée après mention (**Annexe 1**), l'original étant annexé à un dépôt de pièces de vente en l'état futur d'achèvement reçu par le Notaire soussigné ce jour.

Figurant ci-après sous la dénomination : " le requérant "

DEPOT DE PIECES

Le requérant a, par ces présentes, déposé au Notaire soussigné et l'a requis de mettre au rang des minutes de l'Office Notarial dont il est titulaire, pour qu'il en soit délivré tous extraits et copies authentiques quand et à qui il appartiendra,

Les pièces ci-après, concernant :

La construction d'un ensemble immobilier sur la commune de **LA TESTE DE BUCH (33260), Avenue de l'Europe site du Roof**, qui comprendra après achèvement un bâtiment avec rez-de-chaussée, deux étages et toiture occupant une partie de la parcelle, édifiée aux alignements actuels de l'avenue de l'Europe.

AD

Le bâtiment comportera à son achèvement :

- Au rez-de-chaussée :

* En partie commune :

- . un espace de gestion hôtelière,
- . cinq cages d'escalier et d'ascenseur avec leurs paliers, des locaux et gaines techniques.

* En parties privatives : les lots n°1 à 25

- Au premier étage :

* En partie commune :

- . deux couloirs et un local de gestion hôtelière,
- . un couloir dit "Centre d'Affaire",
- . un couloir dit du "service à la personne",
- . un couloir dit "centre médical",
- . deux espaces WC,
- . cinq cages d'escalier et d'ascenseur avec leurs paliers, des locaux et gaines techniques.

* En parties privatives : les lots n°101 à 160

- Au deuxième étage :

* En parties communes :

- . cinq couloirs
- . et deux locaux de gestion hôtelière,
- . cinq cage d'escalier et d'ascenseur avec leurs paliers, des locaux et gaines techniques.

* En parties privatives : les lots n°201 à 271

- Au niveau devanture et toiture :

* En parties communes :

- . un espace toiture,
- . des locaux techniques.

* En parties privatives : les lots n°301 à 309.

Ladite construction à édifier sur le terrain cadastré :
Section GZ numéro 80 pour une contenance de 1 ha 12 a 17 ca.

LOTISSEMENT

La parcelle de terrain sur laquelle formant le lot numéro 7 du lotissement connu sous le nom de "EXTENSION PARC INDUSTRIEL DE SECARY" autorisé par arrêté du maire de la Commune de LA TESTE DE BUCH en date du 11 août 1992 sous le numéro LT 033 529 0309.

L'ensemble des pièces constitutives a fait l'objet d'un dépôt au rang des minutes de Maître POURQUET, notaire à ARCACHON (Gironde), le 28 août 1992, dont une copie authentique a été publiée au TROISIEME bureau des hypothèques de BORDEAUX le 23 octobre 1992 volume 1992P numéro 11051.

Il résulte du cahier des charges ce qui suit ci-après littéralement rapporté

"CAHIER DES CHARGES

"En annexe au Règlement du lotissement fixant les règles et servitudes d'intérêt général imposées aux acquéreurs et, en complément du Règlement, le lotisseur a établi le présent Cahier des Charges destiné à régir dans l'intérêt de l'ensemble les rapports des acquéreurs entre-eux et entre les acquéreurs et le Lotisseur.

"ARTICLE UN - OBJET DU PRESENT CAHIER DES CHARGES

VD

"Les prescriptions contenues en ce Cahier des Charges forment un tout indivisible avec le Règlement du lotissement. Il est opposable à tous les acquéreurs.

"Son but est de préserver l'ensemble du lotissement ainsi que tous les droits de chacun dans ce lotissement, dans sa tenue générale et particulière. Le tout sous réserves de modifications qui pourraient être imposées par l'Administration.

"ARTICLE DEUX - TERRAINS

"Les terrains n'en veite sont divisés en lots, suivant le plan d'ensemble du lotissement.

"ARTICLE TROIS - FRAIS – RACCORDEMENT

"Pour des raisons esthétiques, les raccordements électriques et téléphoniques se feront en souterrain depuis la limite de parcelle jusqu'à la construction.

"ARTICLE QUATRE - MESURAGE ET BORNAGE

"Le bornage de l'ensemble des parcelles a été réalisé.

"Un plan de ce bornage sera remis à chaque acquéreur.

"ARTICLE CINQ - DEGRADATION DE LA VOIE ET DES RESEAUX DIVERS

"Chaque acquéreur sera personnellement responsable des dégradations commises à la voie, à ses dépendances et réseaux divers, par les entreprises travaillant pour son compte. Il devra faire remettre en état les parties détériorées et ce à ses frais.

"Ils devront, à la première requête des pouvoirs publics, faire remettre par une Entreprise agréée par la Ville de LA TESTE-DE-BUCH, la voirie en état et ce à leurs frais exclusivement. Tout dépôt de matériaux ainsi que tout matériel est interdit, aussi bien sur la voie que sur les accotements.

"Les acquéreurs seront responsables des dégâts de leur fait au droit des lots voisins.

"ARTICLE SIX - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

"Dans le but de conserver au Lotissement une certaine unité d'architecture, les acquéreurs devront impérativement respecter l'implantation des façades prévues au plan de masse annexé au dossier.

"ARTICLE SEPT- VOIE D'ACCES AU LOT

"Les acquéreurs auront obligatoirement à leur frais, après avoir effectué leur construction, la charge de remettre en état leur accès.

"ARTICLE HUIT – SERVITUDES DE LIGNES ELECTRIQUES

"Voir article Dix du règlement de lotissement.

"ARTICLE NEUF - REVENTE RESTRICTIONS

"Aucune revente ne pourra être réalisée tant que le propriétaire n'aura pas fait disparaître les infractions au Cahier des Charges qu'il aurait pu commettre sans préjudice de toute astreinte, ou sanction législative.

UD

"ARTICLE DIX - TENUE DES PARCELLES

"Ce lotissement étant situé en bordure de la R.N. 250, dite voie directe, il constitue la vitrine du Parc Industriel de la Ville de LA TESTE-DE-BUCH. A ce titre la tenue des parcelles devra être très soignée.

"Tous les espaces libres en façade de la parcelle doivent être aménagés en espace vert.

"Les acquéreurs établiront un projet d'aménagement paysagé, en tenant compte de l'article sept section IV du règlement de lotissement, et le soumettront aux services de la Ville de LA TESTE-DE-BUCH pour acceptation.

"Il est conseillé de prévoir dans ce projet des aménagements de mas—sifs (arbustes, rocaillies, arbres, fleurs) dans les zones de stationnement.

"Afin de maintenir en permanence la qualité de cet espace paysagé, un arrosage intégré sera mis en place, et l'acquéreur sera tenu de tondre au minimum une fois par mois les parties engazonnées.

"Les parties non visibles derrière le(s) bâtiment(s), dans le cas où elles ne sont pas boisées, devront être maintenues en état de propreté (nettoyage, débroussaillage) aux vues des risques en matière d'incendie.

"ARTICLE ONZE - INSERTION AU CONTRAT DE VENTE

"Les conditions du présent Cahier des Charges seront insérées dans le contrat de vente, tant par les soins du lotisseur primitif que par ceux des acquéreurs lors des aliénations successives, par reproduction de texte complet.

"Le Présent Cahier des Charges sera publié au troisième bureau des hypothèques de Bordeaux.

"Tout propriétaire devra, lorsqu'il entreprendra des travaux, faire prendre connaissance du présent Cahier des Charges à ses architectes, entrepreneurs, artisans etc... et faire constater par écrit ses dispositions. Ces techniciens seront tenus aux mêmes obligations et sanctions que leur client.

"ARTICLE DOUZE - SANCTIONS

"Le lotisseur, en vertu de l'acceptation par chaque acquéreur, au jour de la signature de l'acte authentique de vente, des clauses du présent Cahier des Charges et du Règlement, se réserve le droit de demander en justice la démolition des constructions édifiées à l'encontre des dites clauses, ou de réclamer par la même voie des astreintes et dommages-intérêts pour toutes violations aux divers articles ci-dessus."

EFFET RELATIF

Procès verbal de remaniement du cadastre en date du 4 décembre 2003 publié au TROISIEME bureau des hypothèques de BORDEAUX le 20 mars 2007 volume 2007P numéro 4169 : aux termes duquel la parcelle cadastrée section BA numéro 37 est devenue la parcelle cadastrée section GZ numéro 80.

Acquisition sous condition suspensive suivant acte reçu par Maître Jean Jacques POURQUET, Notaire à ARCACHON, le 25 février 1997 et constatation de la réalisation de la condition suspensive suivant acte reçu par Maître POURQUET, Notaire à ARCACHON le 1er avril 1997, dont une copie authentique a été publiée au TROISIEME bureau des hypothèques de BORDEAUX le 22 avril 1997 volume 1997P numéro 5088.

DEPOT DE PIECES

Lesdites pièces consistent en :

- un règlement de copropriété – état descriptif de division établi le 7 mai 2009 par GEOSAT, Société de Géomètres – experts à CANEJEAN (33610), Espace France Bat G, 4 Voie Romaine,
- le plan de la copropriété d'ensemble.

Lesquelles pièces sont demeurées ci-jointes et annexées après mention.

①

✍

MENTION

Mention des présentes est consentie partout où besoin sera.

PUBLICATION

Le présent acte sera publié au TROISIEME bureau des hypothèques de BORDEAUX.

FRAIS

Tous les frais, droits et émoluments des présentes, et ceux qui en seront la suite ou la conséquence, seront supportés par le requérant.

POUVOIRS

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière, les parties agissant dans un intérêt commun, donnent tous pouvoirs nécessaires à tout clerc de la Société Civile Professionnelle dénommée en tête des présentes, à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires ou rectificatifs pour mettre le présent acte en concordance avec tous les documents hypothécaires, cadastraux ou d'état civil.

DONT ACTE sur ~~04~~ pages

Lequel contient :

- mots rayés nuls : 0
- lignes rayées nulles : 0
- chiffres rayés nuls : 0
- blancs bâtonnés : 0
- renvois : 0

VD



Fait et passé aux lieu et date sus-indiqués.

Et après lecture faite, le comparant a signé avec le Notaire soussigné.

Annexé à la minute d'un
Acte reçu ce jour par le
Notaire soussigné

DM/SD/
10156606

PROCES-VERBAL D'ASSEMBLEE GENERALE

**L'AN DEUX MILLE NEUF ,
Le VINGT HUIT DÉCEMBRE
A 9 heures**

Au siège social de la société ci-après nommée,

La Société dénommée **SOCATEST**, Société à responsabilité limitée au capital de 60000 EUR, dont le siège est à LA TESTE (33260), Parc de Secary Lande Des Deux Crastes, identifiée au SIREN sous le numéro 409.046.877 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BORDEAUX.

Se sont réunis ses membres, **en assemblée générale extraordinaire**, sur convocation de la gérance faite par lettre recommandée adressée auxdits membres.

Les documents suivants ont été adressés aux membres de la société, savoir :

- le rapport sur le but de l'opération envisagée et de ses modalités financières.
- le texte de la résolution proposée.

Puis, le président déclare que ces pièces ont été mises à la disposition des membres de la société plus de quinze jours avant la date de la présente réunion, et qu'ils ont eu la possibilité de poser pendant ce délai, toutes questions, ce dont l'assemblée lui donne acte.

L'assemblée est présidée par Madame Véronique DEMONCHY née VERDUGER, agissant en qualité de gérante.

La feuille de présence, dûment signée, permet de constater la présence ou la représentation des membres suivants :

Sont présents :

- Monsieur Didier DEMONCHY agissant en qualité de gérant de la Société **FINANCIERE DEMONCHY**, société à responsabilité limitée au capital de 52.500 €, dont le siège social est à LA TESTE DE BUCH (Gironde), 501 Avenue Gustave eiffel, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de BORDEAUX sous le numéro 488 536 814,

Titulaire de 1408 parts sociales

VD



- Au niveau devanture et toiture :

* En parties communes :

- . un espace toiture,
- . des locaux techniques.

* En parties privatives : les lots n°301 à 309.

Ladite construction à édifier sur le terrain cadastré :

Section GZ numéro 80 pour une contenance de 1 ha 12 a 17 ca.

Cadastré :

Préfixe	Section	N°	Lieudit	Surface
	GZ	80	Avenue de l'Europe	01 ha 12 a 17 ca

Ladite parcelle de terrain formant le lot numéro 7 du lotissement connu sous le nom de "EXTENSION PARC INDUSTRIEL DE SECARY" autorisé par arrêté du maire de la Commune de LA TESTE DE BUCH en date du 11 août 1992 sous le numéro LT 033 529 0309.

L'ensemble des pièces constitutives a fait l'objet d'un dépôt au rang des minutes de Maître POURQUET, notaire à ARCACHON (Gironde), le 28 août 1992, dont une copie authentique a été publiée au TROISIEME bureau des hypothèques de BORDEAUX le 23 octobre 1992 volume 1992P numéro 11051.

Et généralement faire le nécessaire dans l'intérêt de la société.

Le président ouvre la discussion.

La discussion close et personne ne demandant plus la parole, le président met successivement aux voix les résolutions suivantes découlant de l'ordre du jour.

Première et unique résolution:

L'assemblée générale, sur proposition de la gérance, décide de donner tous pouvoirs à Monsieur Didier DEMONCHY et/ou Madame Véronique DEMONCHY née VERDUGER à l'effet de signer les actes de dépôts de pièces et ventes, relatifs à la réalisation d'un programme immobilier en état futur d'achèvement et en copropriété situé à **LA TESTE DE BUCH (33260), Avenue de l'Europe site du Roof**, et ci-dessus plus amplement désigné.

Et généralement faire le nécessaire dans l'intérêt de la société

L'ordre du jour étant épuisé et personne ne demandant plus la parole, la séance est levée à 9 heures 30.

De tout ce que dessus, il a été dressé le présent procès-verbal qui après lecture, a été signé par le président, le secrétaire de séance et les membres présentes, et sera retranscrit sans délai sur le registre des délibérations.

Pour copie certifiée conforme





Société de Géomètres – Experts

CEDRIK FERRERO (05227)
Expert Près la Cour d'Appel de Bordeaux
Successeur de Jean-Pierre MARCIACQ

LIONEL RAFFIN (05451)
Expert Près la Cour d'Appel de Bordeaux
Diplômé de l'ICH et accrédité UIC Niv 2
Successeur de Louis RUELLAN et Claude VALLEE

N° dossier : 090187

Acte :
Notaire sc.

Version du 28 Décembre 2009

L'ÉTAT DESCRIPTIF DE DIVISION et RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ de l'immeuble sis à LA TESTE DE BUCH, Avenue de L'Europe site du Roof qui sera ci-après plus amplement désigné **ont été rédigés :**

A la requête de :

Société SOCATEST
Domicilié Landes des deux Crastes
Parc de Secary à La Teste de Buch

Ci après dénommée «Le REQUERANT»

LEQUEL a établi ainsi qu'il suit l'ÉTAT DESCRIPTIF DE DIVISION et RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ de l'immeuble sis à LA TESTE DE BUCH, Avenue de L'Europe site du Roof.

III - Notification.....	58
Article 9 - Locations	58
Article 10 - Modification des lots	58
Article 11 - Syndicat	59
Article 12 - Assemblées generales	60
I - Époques des réunions.....	60
II - Convocations.....	60
III - Tenue des assemblées générales	61
IV - Nombre de voix des copropriétaires	63
V - Majorités requises pour l'adoption des décisions	63
VI - Effets des décisions	63
Article 13 - Syndic	63
I - Nomination. Durée des fonctions. Rémunérations	63
II - Attributions.....	64
Article 14 - Conseil syndical.....	65

OBJET DES PRÉSENTES

Le présent État Descriptif de Division et Règlement de Copropriété établi en conformité de la Loi n°65-557 du 10 juillet 1965, modifiée par les lois numéro 85-1470 du 31 décembre 1985, numéro 94-624 du 21 juillet 1994, et numéro 2000-1208 du 13 décembre 2000, ainsi que de leurs décrets d'application et notamment celui du 27 mai 2004, à pour objet :

1. D'établir la désignation et la description générale de l'immeuble objet des présentes.
2. De définir les parties affectées à l'usage exclusif de chaque copropriétaire, dites « parties privatives » et celles qui serviront à l'usage collectif, dites « parties communes ».
3. De décrire les différentes fractions composant l'immeuble.
4. De faire un tableau récapitulatif de la division de l'immeuble.
5. De déterminer les droits et obligations des copropriétaires des différents locaux composant l'immeuble.
6. D'organiser l'administration dudit immeuble en vue de sa bonne tenue, de son entretien et de la gestion des parties communes.

Tout ce qui n'est pas prévu par le présent règlement restera régi par le droit commun.

Toutes les dispositions du présent acte seront applicables aux copropriétaires et occupants, sans aucune réserve, ainsi qu'à leurs ayants droit et ayants cause.

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

PREMIÈRE PARTIE

ÉTAT DESCRIPTIF DE DIVISION

Article 1 - DESIGNATION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

L'ensemble immobilier objet des présentes est situé à LA TESTE DE BUCH, Avenue de L'Europe site du Roof.

Il est cadastré :

LA TESTE DE BUCH		
Section	Numéro	Contenance
GZ	80	1 hectare 12 ares 17 centiares (11217m ²)

Article 2 - SERVITUDES ET MITOYENNETES

D'une manière générale, les copropriétaires devront respecter les servitudes et mitoyennetés qui grèvent, peuvent ou pourront grever la copropriété, qu'elles résultent des titres de propriété, du présent règlement, de dispositions légales ou réglementaires, ou de la situation naturelle des lieux.

A cet effet, le REQUERANT, ès-qualité, déclare qu'à sa connaissance, il n'existe aucune autre servitude que celles dérivant de la situation des lieux, de la loi ou des plans d'urbanisme et d'aménagement de la Commune, et des titres antérieurs et il déclare qu'il n'a créé ni laissé acquérir aucune servitude sur ce bien.

Article 3 - DESCRIPTION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

I - Description générale

L'immeuble, objet des présentes, comprend : un (1) bâtiment avec rez-de-chaussée, deux étage et toiture occupant une partie de la parcelle, édifiés aux alignements actuels de l'avenue de l'Europe.

II - Description des bâtiments

Le bâtiment comporte :

- Au rez-de-chaussée

En parties communes : un espace de gestion hôtelière (hachuré en rouge), cinq cage d'escalier et d'ascenseur avec leurs paliers, des locaux et gaines techniques

En parties privatives : les lots n° 1 à 25

- Au premier étage

En parties communes : deux couloirs et un local de gestion hôtelière (hachuré en rouge), un couloir dit « centre d'affaire » (hachuré en vert), un couloir dit « service à la personne » (hachuré en bleu), un couloir dit « centre médical » (hachuré en cyan), deux espaces WC (hachuré en magenta), cinq cage d'escalier et d'ascenseur avec leurs paliers, des locaux et gaines techniques

En parties privatives : les lots n° 101 à 160

- Au deuxième étage

En parties communes : cinq couloirs et deux locaux de gestion hôtelière (hachuré en rouge), cinq cage d'escalier et d'ascenseur avec leurs paliers, des locaux et gaines techniques

En parties privatives : les lots n° 201 à 271

- Au niveau devanture et toiture

En parties communes : un espace de toiture, des locaux techniques

En parties privatives : les lots n° 301 à 309

III - Description des éléments extérieurs non affectable à un bâtiment

A l'extérieur :

En parties communes : des abords à usage de stationnement libre, des abords d'espaces verts, trois locaux, un rangement, un abris à vélos, une remise, une terrasse

En parties privatives : néant

IV - Plans

Les éléments du dossier de division ont été transmis par le propriétaire et babillés par le Cabinet GEOSAT, « Géomètres Experts », sis 4 voies Romaine – Espace France – Bâtiment G, à CANEJAN (33610).

Article 4 - ÉTAT DESCRIPTIF DE DIVISION

I - Observations préliminaires

1. Division de l'ensemble immobilier

L'immeuble ci-dessus généralement décrit est divisé en fractions constituant autant de lots de propriété au sens de l'article 71 du décret du 14 octobre 1955 modifié par les décrets des 7 janvier 1959 et 21 mai 1979.

Il comporte CENT SOIXANTE CINQ (165) LOTS au jour des présentes.

2. Quote-part dans la propriété des parties communes

Chaque lot comprend la fraction de l'ensemble immobilier qui va être sommairement décrite, ainsi qu'une quote-part de la propriété des parties communes, exprimée en dix millièmes (10 000èmes) et figurant dans le tableau récapitulatif de division ci-après.

La loi SRU adoptée le 13 décembre 2000 dispose que tout règlement de copropriété publié à compter du 31 décembre 2002 indique les éléments pris en considération et la méthode de calcul permettant de fixer les quotes-parts de parties communes et la répartition des charges.

S'agissant de la quote-part des parties communes afférente à chaque lot, il résulte de l'article 5 de la Loi du 10 juillet 1965 que celle-ci est proportionnelle à la valeur relative de chaque partie privative par rapport à l'ensemble des valeurs desdites parties, telles que ces valeurs résultent lors de l'établissement de la copropriété, de la consistance, de la superficie et de la situation des lots, sans égard à leur utilisation.

3. Méthode de calcul des quotes-parts des tantièmes de copropriété

S'agissant de la quote-part des parties communes afférente à chaque lot, selon l'article 5 de la loi du 10 juillet 1965 : « dans le silence ou la contradiction des titres, la quote-part des parties communes afférente à chaque lot est proportionnelle à la valeur relative de chaque partie privative par rapport à l'ensemble des valeurs des dites parties, telles que ces valeurs résultent, lors de l'établissement de la copropriété, de la consistance, de la superficie et de la situation des lots, sans égard à leur utilisation ».

La surface qu'il convient de retenir est :

- pour les lot d'habitation : la surface de plancher utile entre cloisons, appréciée au moment de l'établissement de la copropriété.
- Pour les lots commerciaux : la surface dite GLA (Gross Leasing Area ou Surface Locative Brute) appréciée au moment de l'établissement de la copropriété. La surface GLA correspond à la surface hors œuvre nette d'un local commercial augmentée des auvents, paliers extérieurs et gaines techniques. Elle ne comprend pas les voies de desserte ou de circulations communes à différents lots dans les galeries marchandes ou centres commerciaux par exemple

Cette surface est ensuite décomposée en fonction des éléments de pondération à apporter (éléments relatifs à sa nature, à sa hauteur, à sa consistance).

Pour définir la consistance d'un lot, il convient de retenir les éléments suivants : nature physique du lot (appartements, terrasses, balcons...), distribution et forme des pièces, hauteur sous plafond.

Il est important de noter que la valeur relative n'est pas issue de la valeur vénale des lots, cette dernière valeur obéissant à d'autres critères.

Ces différents éléments donnent ensuite lieu aux calculs des quotes-parts de copropriété.

Ainsi, chaque fraction de lot est tout d'abord pondérée d'un coefficient¹ de consistance en fonction de sa nature physique (chambre, bureau, balcons ...). Les lots constitués sont à leur tour pondérés des coefficients de situation (vue et éclairement, et de niveau²). Ces différents résultats permettent alors de rapporter la quote-part de chaque lot à la valeur de la base de tantièmes choisie.

4. Méthode de calcul des quotes-parts des parties communes

Les principes de répartition sont définis à l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965, aux termes duquel :

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

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

Le règlement de copropriété fixe la quote-part afférente à chaque lot dans chacune des catégories de charges. »

Ainsi, chaque fraction de lot est tout d'abord pondérée d'un coefficient³ de consistance en fonction de sa nature physique (chambre, bureau, balcons...).

Charges générales

Les lots constitués suivant les critères définis ci-dessus sont à leur tour pondérés des coefficients de situation (vue et éclairement, et niveau⁴) et de nature. Ces différents résultats permettent alors de rapporter la quote-part de chaque lot à la valeur de la base de tantièmes choisie pour tous les lots.

Charges d'escalier

Les lots constitués suivant les critères définis ci-dessus, sont pondérés des coefficients de situation (niveau⁵). Ces différents résultats permettent alors de rapporter la quote-part de chaque lot à la valeur de la base de tantièmes choisie au prorata des lots concernés par les dites charges.

¹ Ces coefficients ont une valeur de 1.5 pour les locaux à usage commerciaux, 1 pour les pièces, 0.2 pour les terrasses et balcons.

² Ces coefficients ont une valeur de 1 pour l'ensemble des lots de la copropriété

³ Ces coefficients ont une valeur de 1.5 pour les locaux à usage commerciaux, 1 pour les pièces, 0.2 pour les balcons.

⁴ Ces coefficients ont une valeur de 1 pour l'ensemble des lots de la copropriété

⁵ Ces coefficients ont une valeur de 1 pour le premier étage, 0.98 pour le deuxième étage.

Charges d'ascenseur

Les lots constitués suivant les critères définis ci-dessus, sont pondérés des coefficients de situation (niveau⁶). Ces différents résultats permettent alors de rapporter la quote-part de chaque lot à la valeur de la base de tantièmes choisie au prorata des lots concernés par les dites charges.

Charges de gestion hôtelière, des gestion des couloirs et de WC

Les différents résultats des lots constitués suivant les critères définis ci-dessus permettent alors de rapporter la quote-part de chaque lot à la valeur de la base de tantièmes choisie pour tous les lots.

II - Description détaillée des lots

AU REZ DE CHAUSSEE : LES LOTS 1 À 25

LOT NUMERO UN (1) :

UN LOCAL COMMERCIAL référencé : CELLULE 1-B

Et les soixante treize / dix millièmes (73/10000èmes) des parties communes générales

LOT NUMERO DEUX (2) :

UN LOCAL COMMERCIAL référencé : CELLULE 1

Et les quatre vingt deux / dix millièmes (82/10000èmes) des parties communes générales

LOT NUMERO TROIS (3) :

UN LOCAL COMMERCIAL référencé : CELLULE 1-A

Et les quatre cent quatre vingt huit / dix millièmes (488/10000èmes) des parties communes générales

LOT NUMERO QUATRE (4) :

UN LOCAL COMMERCIAL référencé : CELLULE 2

Et les cent sept / dix millièmes (107/10000èmes) des parties communes générales

LOT NUMERO CINQ (5) :

UN LOCAL COMMERCIAL référencé : CELLULE 2-A

Et les cent huit / dix millièmes (108/10000èmes) des parties communes générales

LOT NUMERO SIX (6) :

UN LOCAL COMMERCIAL référencé : CELLULE 2-B

Et les cent quatre vingt un / dix millièmes (181/10000èmes) des parties communes générales

LOT NUMERO SEPT (7) :

UN LOCAL COMMERCIAL référencé : CELLULE 3-A

Et les quatre vingt seize / dix millièmes (96/10000èmes) des parties communes générales

LOT NUMERO HUIT (8) :

UN LOCAL COMMERCIAL référencé : CELLULE 3-C

Et les quatre vingt quatorze / dix millièmes (94/10000èmes) des parties communes générales

⁶ Ces coefficients ont une valeur de 0.95 pour le premier étage, 1 pour le deuxième étage.

LOT NUMERO NEUF (9) :

UN LOCAL COMMERCIAL référencé : CELLULE 3-B

Et les cent quatre / dix millièmes (104/10000èmes) des parties communes générales

LOT NUMERO DIX (10) :

UN LOCAL COMMERCIAL référencé : CELLULE 3-D

Et les quatre vingt quatorze / dix millièmes (94/10000èmes) des parties communes générales

LOT NUMERO ONZE (11) :

UN LOCAL COMMERCIAL référencé : CELLULE 3-A

Et les soixante douze / dix millièmes (72/10000èmes) des parties communes générales

LOT NUMERO DOUZE (12) :

UN LOCAL COMMERCIAL référencé : CELLULE 4-A

Et les quatre vingt dix sept / dix millièmes (97/10000èmes) des parties communes générales

LOT NUMERO TREIZE (13) :

UN LOCAL COMMERCIAL référencé : CELLULE 4-B

Et les quatre vingt quinze / dix millièmes (95/10000èmes) des parties communes générales

LOT NUMERO QUATORZE (14) :

UN LOCAL COMMERCIAL référencé : CELLULE 5-A

Et les quatre vingt treize / dix millièmes (93/10000èmes) des parties communes générales

Étant entendu que ce lot ne pourra être vendu séparément des un tiers indivis du lot 15

Observation étant ici que ce lot dispose d'une servitude de passage et d'usage des toilettes sis sur les espaces rez-de-chaussée destiné à la gestion hôtelière.

LOT NUMERO QUINZE (15) :

UN DEGAGEMENT

Et les trente huit / dix millièmes (38/10000èmes) des parties communes générales

Observation étant ici faite que le dégagement objet des présentes est propriétés indivises des lots 14, 16 et 17

LOT NUMERO SEIZE (16) :

UN LOCAL COMMERCIAL référencé : CELLULE 5

Et les quatre vingt onze / dix millièmes (91/10000èmes) des parties communes générales

Étant entendu que ce lot ne pourra être vendu séparément des un tiers indivis du lot 15

Observation étant ici que ce lot dispose d'une servitude de passage et d'usage des toilettes sis sur les espaces rez-de-chaussée destiné à la gestion hôtelière.

LOT NUMERO DIX SEPT (17) :

UN LOCAL COMMERCIAL référencé : CELLULE 6-A

Et les quatre vingt trois / dix millièmes (83/10000èmes) des parties communes générales

Étant entendu que ce lot ne pourra être vendu séparément des un tiers indivis du lot 15

Observation étant ici que ce lot dispose d'une servitude de passage et d'usage des toilettes sis sur les espaces rez-de-chaussée destiné à la gestion hôtelière.

LOT NUMERO DIX HUIT (18) :

UN LOCAL COMMERCIAL référencé : CELLULE 7-A

Et les quatre cent quinze / dix millièmes (415/10000èmes) des parties communes générales

LOT NUMERO DIX NEUF (19) :

UN LOCAL COMMERCIAL référencé : CELLULE 8-A

Et les quatre vingt un / dix millièmes (81/10000èmes) des parties communes générales

LOT NUMERO VINGT (20) :

UN LOCAL COMMERCIAL référencé : CELLULE 8

Et les mille soixante quinze / dix millièmes (1075/10000èmes) des parties communes générales

LOT NUMERO VINGT ET UN (21) :

UN LOCAL COMMERCIAL référencé : CELLULE 8-C, D, E

Et les cent quarante sept / dix millièmes (147/10000èmes) des parties communes générales

LOT NUMERO VINGT DEUX (22) :

UN LOCAL COMMERCIAL référencé : CELLULE 8-I, H

Et les quarante cinq / dix millièmes (45/10000èmes) des parties communes générales

LOT NUMERO VINGT TROIS (23) :

UN LOCAL COMMERCIAL référencé : CELLULE 9

Et les soixante quatre / dix millièmes (64/10000èmes) des parties communes générales

LOT NUMERO VINGT QUATRE (24) :

UN LOCAL COMMERCIAL référencé : CELLULE 10

Et les cent trente / dix millièmes (130/10000èmes) des parties communes générales

LOT NUMERO VINGT CINQ (25) :

UN DROIT DE CONSTRUIRE D'UN LOCAL

Et les cent quarante-six (146/10000èmes) des parties communes générales

AU PREMIER ETAGE : LES LOTS 101 À 160

LOT NUMERO CENT UN (101) :

UN LOT D'HABITATION référencé: APPARTEMENT 101

Comprenant un séjour avec kitchenette, une chambre, une salle de douches, un WC

Et les trente six / dix millièmes (36/10000èmes) des parties communes générales

LOT NUMERO CENT DEUX (102) :

UN LOT D'HABITATION référencé: APPARTEMENT 102

Comprenant une kitchenette, une chambre, une salle de bains, un WC, un balcon en jouissance exclusive

Et les vingt cinq / dix millièmes (25/10000èmes) des parties communes générales

LOT NUMERO CENT TROIS (103) :

UN LOT D'HABITATION référencé: APPARTEMENT 103

Comprenant une kitchenette, une chambre, une salle de bains, un WC,
un balcon en jouissance exclusive

Et les vingt cinq / dix millièmes (25/10000èmes) des parties communes
générales

LOT NUMERO CENT QUATRE (104) :

UN LOT D'HABITATION référencé: APPARTEMENT 104

Comprenant une kitchenette, une chambre, une salle de bains, un WC,
un balcon en jouissance exclusive

Et les vingt cinq / dix millièmes (25/10000èmes) des parties communes
générales

LOT NUMERO CENT CINQ (105) :

UN LOT D'HABITATION référencé: APPARTEMENT 105

Comprenant une kitchenette, une chambre, une salle de bains, un WC,
un balcon en jouissance exclusive

Et les vingt cinq / dix millièmes (25/10000èmes) des parties communes
générales

LOT NUMERO CENT SIX (106) :

UN LOT D'HABITATION référencé: APPARTEMENT 106

Comprenant une kitchenette, une chambre, une salle de bains, un WC,
un balcon en jouissance exclusive

Et les vingt cinq / dix millièmes (25/10000èmes) des parties communes
générales

LOT NUMERO CENT SEPT (107) :

UN LOT D'HABITATION référencé: APPARTEMENT 107

Comprenant une kitchenette, une chambre, une salle de bains, un WC,
un balcon en jouissance exclusive

Et les vingt cinq / dix millièmes (25/10000èmes) des parties communes
générales

LOT NUMERO CENT HUIT (108) :

UN LOT D'HABITATION référencé: APPARTEMENT 108

Comprenant une kitchenette, une chambre, une salle de bains, un WC,
un balcon en jouissance exclusive

Et les vingt cinq / dix millièmes (25/10000èmes) des parties communes
générales

LOT NUMERO CENT NEUF (109) :

UN LOT D'HABITATION référencé: APPARTEMENT 109

Comprenant une kitchenette, une chambre, une salle de bains, un WC,
un balcon en jouissance exclusive

Et les vingt cinq / dix millièmes (25/10000èmes) des parties communes
générales

LOT NUMERO CENT DIX (110) :

UN LOT D'HABITATION référencé: APPARTEMENT 110

Comprenant une kitchenette, une chambre, une salle de bains, un WC,
un balcon en jouissance exclusive

Et les vingt cinq / dix millièmes (25/10000èmes) des parties communes
générales

LOT NUMERO CENT ONZE (111) :

UN LOT D'HABITATION référencé: APPARTEMENT 111A

Comprenant une kitchenette, une chambre, une salle de bains, un WC,
un balcon en jouissance exclusive
Et les vingt cinq / dix millièmes (25/10000èmes) des parties communes
générales

LOT NUMERO CENT DOUZE (112) :

UN LOT D'HABITATION référencé: APPARTEMENT 112

Comprenant une kitchenette, une chambre, une salle de bains, un WC,
un balcon en jouissance exclusive
Et les vingt cinq / dix millièmes (25/10000èmes) des parties communes
générales

LOT NUMERO CENT TREIZE (113) :

UN LOT D'HABITATION référencé: APPARTEMENT 111B

Comprenant une kitchenette, une chambre, une salle de bains, un WC,
un balcon en jouissance exclusive
Et les vingt cinq / dix millièmes (25/10000èmes) des parties communes
générales

LOT NUMERO CENT QUATORZE (114) :

UN LOT D'HABITATION référencé: APPARTEMENT 114

Comprenant une kitchenette, une chambre, une salle de bains, un WC,
un balcon en jouissance exclusive
Et les vingt cinq / dix millièmes (25/10000èmes) des parties communes
générales

LOT NUMERO CENT QUINZE (115) :

UN LOT D'HABITATION référencé: APPARTEMENT 115

Comprenant une kitchenette, une chambre, une salle de bains, un WC,
un balcon en jouissance exclusive
Et les vingt cinq / dix millièmes (25/10000èmes) des parties communes
générales

LOT NUMERO CENT SEIZE (116) :

UN LOT D'HABITATION référencé: APPARTEMENT 116

Comprenant un séjour avec cuisine, une salle de bains, un WC, un
balcon en jouissance exclusive
Et les trente quatre / dix millièmes (34/10000èmes) des parties
communes générales

LOT NUMERO CENT DIX SEPT (117) :

UN LOT D'HABITATION référencé: APPARTEMENT 117

Comprenant une kitchenette, une chambre, une salle de bains, un WC,
un balcon en jouissance exclusive
Et les vingt cinq / dix millièmes (25/10000èmes) des parties communes
générales

LOT NUMERO CENT DIX HUIT (118) :

UN LOT D'HABITATION référencé: APPARTEMENT 118

Comprenant une kitchenette, une chambre, une salle de bains, un WC,
un balcon en jouissance exclusive
Et les vingt cinq / dix millièmes (25/10000èmes) des parties communes
générales

LOT NUMERO CENT DIX NEUF (119) :

UN LOT D'HABITATION référencé: APPARTEMENT 119

Comprenant une kitchenette, une chambre, une salle de bains, un WC,
un balcon en jouissance exclusive

Et les vingt cinq / dix millièmes (25/10000èmes) des parties communes générales

LOT NUMERO CENT VINGT (120) :

UN LOT D'HABITATION référencé: APPARTEMENT 120

Comprenant une kitchenette, une chambre, une salle de bains, un WC, un balcon en jouissance exclusive

Et les vingt cinq / dix millièmes (25/10000èmes) des parties communes générales

LOT NUMERO CENT VINGT ET UN (121) :

UN LOT D'HABITATION référencé: APPARTEMENT 121

Comprenant une kitchenette, une chambre, une salle de bains, un WC, un balcon en jouissance exclusive

Et les vingt cinq / dix millièmes (25/10000èmes) des parties communes générales

LOT NUMERO CENT VINGT DEUX (122) :

UN LOT D'HABITATION référencé: APPARTEMENT 122

Comprenant une kitchenette, une chambre, une salle de bains, un WC, un balcon en jouissance exclusive

Et les vingt cinq / dix millièmes (25/10000èmes) des parties communes générales

LOT NUMERO CENT VINGT TROIS (123) :

UN LOT D'HABITATION référencé: APPARTEMENT 123

Comprenant une kitchenette, une chambre, une salle de bains, un WC, un balcon en jouissance exclusive

Et les vingt cinq / dix millièmes (25/10000èmes) des parties communes générales

LOT NUMERO CENT VINGT QUATRE (124) :

UN LOT D'HABITATION référencé: APPARTEMENT 124

Comprenant une kitchenette, une chambre, une salle de bains, un WC, un balcon en jouissance exclusive

Et les vingt cinq / dix millièmes (25/10000èmes) des parties communes générales

LOT NUMERO CENT VINGT CINQ (125) :

UN LOT D'HABITATION référencé: APPARTEMENT 125

Comprenant une kitchenette, une chambre, une salle de bains, un WC, un balcon en jouissance exclusive

Et les vingt cinq / dix millièmes (25/10000èmes) des parties communes générales

LOT NUMERO CENT VINGT SIX (126) :

UN LOT D'HABITATION référencé: APPARTEMENT 126

Comprenant une kitchenette, une chambre, une salle de bains, un WC, un balcon en jouissance exclusive

Et les vingt cinq / dix millièmes (25/10000èmes) des parties communes générales

LOT NUMERO CENT VINGT SEPT (127) :

UN LOT D'HABITATION référencé: APPARTEMENT 127

Comprenant une kitchenette, une chambre, une salle de bains, un WC, un balcon en jouissance exclusive

Et les vingt cinq / dix millièmes (25/10000èmes) des parties communes générales

LOT NUMERO CENT VINGT HUIT (128) :

UN LOT D'HABITATION référencé: APPARTEMENT 128

Comprenant une kitchenette, une chambre, une salle de bains, un WC,
un balcon en jouissance exclusive

Et les vingt cinq / dix millièmes (25/10000èmes) des parties communes
générales

LOT NUMERO CENT VINGT NEUF (129) :

UN LOT D'HABITATION référencé: APPARTEMENT 129

Comprenant une kitchenette, une chambre, une salle de bains, un WC,
un balcon en jouissance exclusive

Et les vingt cinq / dix millièmes (25/10000èmes) des parties communes
générales

LOT NUMERO CENT TRENTE (130) :

UN LOT D'HABITATION référencé: APPARTEMENT 130

Comprenant une kitchenette, une chambre, une salle de bains, un WC,
un balcon en jouissance exclusive

Et les vingt cinq / dix millièmes (25/10000èmes) des parties communes
générales

LOT NUMERO CENT TRENTE ET UN (131) :

UN LOT D'HABITATION référencé: APPARTEMENT 131

Comprenant une kitchenette, une chambre, une salle de bains, un WC,
un balcon en jouissance exclusive

Et les vingt cinq / dix millièmes (25/10000èmes) des parties communes
générales

LOT NUMERO CENT TRENTE DEUX (132) :

UN LOT D'HABITATION référencé: APPARTEMENT 132

Comprenant un séjour avec cuisine, une chambre, une salle de bains,
un WC, un balcon en jouissance exclusive

Et les trente quatre / dix millièmes (34/10000èmes) des parties
communes générales

LOT NUMERO CENT TRENTE TROIS (133) :

UN LOT D'HABITATION référencé: APPARTEMENT 133

Comprenant une kitchenette, une chambre, une salle de bains, un WC,
un balcon en jouissance exclusive

Et les vingt cinq / dix millièmes (25/10000èmes) des parties communes
générales

LOT NUMERO CENT TRENTE QUATRE (134) :

UN BUREAU

Comprenant une salle de repos, deux vestiaires, deux WC

Et les trente six / dix millièmes (36/10000èmes) des parties communes
générales

LOT NUMERO CENT TRENTE CINQ (135) :

UN LOT D'HABITATION référencé: APPARTEMENT 135

Comprenant un séjour avec cuisine, une chambre, une salle de bains,
un WC

Et les quarante et un / dix millièmes (41/10000èmes) des parties
communes générales

LOT NUMERO CENT TRENTE SIX (136) :

UN LOCAL

Et les dix sept / dix millièmes (17/10000èmes) des parties communes
générales

LOT NUMERO CENT TRENTE SEPT (137) :

UN ENSEMBLE DE DEUX BUREAUX

Et les cinquante cinq / dix millièmes (55/10000èmes) des parties communes générales

LOT NUMERO CENT TRENTE HUIT (138) :

UN DROIT DE CONSTRUIRE D'UN LOCAL

Et les quatre vingt neuf / dix millièmes (89/10000èmes) des parties communes générales

LOT NUMERO CENT TRENTE NEUF (139) :

UN LOT D'HABITATION référencé: APPARTEMENT 117 Bis

Comprenant un séjour avec cuisine, une chambre, une salle de douches avec WC,

Et les quatre et un / dix millièmes (41/10000èmes) des parties communes générales

LOT NUMERO CENT QUARANTE (140) :

UN LOCAL COMMERCIAL référencé: CELLULE 14-B

Et les cent quatre vingt / dix millièmes (180/10000èmes) des parties communes générales

LOT NUMERO CENT QUARANTE ET UN (141) :

UN LOCAL COMMERCIAL référencé: CELLULE 15-A

Et les cent quatre vingt un / dix millièmes (181/10000èmes) des parties communes générales

LOT NUMERO CENT QUARANTE DEUX (142) :

UN LOCAL COMMERCIAL référencé: CELLULE 14-A

Et les cinquante et un / dix millièmes (51/10000èmes) des parties communes générales

LOT NUMERO CENT QUARANTE TROIS (143) :

UN LOCAL COMMERCIAL référencé: CELLULE 16

Et les cinquante et un / dix millièmes (51/10000èmes) des parties communes générales

LOT NUMERO CENT QUARANTE QUATRE (144) :

UN LOCAL COMMERCIAL référencé: CELLULE 14

Et les cent seize / dix millièmes (116/10000èmes) des parties communes générales

LOT NUMERO CENT QUARANTE CINQ (145) :

UN LOCAL COMMERCIAL référencé: CELLULE 16-A

Et les cinquante deux / dix millièmes (52/10000èmes) des parties communes générales

LOT NUMERO CENT QUARANTE SIX (146) :

UN LOCAL COMMERCIAL référencé: CELLULE 16-B

Et les quatre vingt un / dix millièmes (81/10000èmes) des parties communes générales

LOT NUMERO CENT QUARANTE SEPT (147) :

UN LOCAL COMMERCIAL référencé: CELLULE 17 (partie)

Et les cent deux / dix millièmes (102/10000èmes) des parties communes générales

LOT NUMERO CENT QUARANTE HUIT (148) :

UN LOCAL COMMERCIAL référencé: CELLULE 18 (partie)

Et les cent deux / dix millièmes (102/10000èmes) des parties communes générales

LOT NUMERO CENT QUARANTE NEUF (149) :

UN LOCAL COMMERCIAL référencé: CELLULE 17 (partie)

Et les cent deux / dix millièmes (102/10000èmes) des parties communes générales

LOT NUMERO CENT CINQUANTE (150) :

UN LOCAL COMMERCIAL référencé: CELLULE 18 (partie)

Et les cent deux / dix millièmes (102/10000èmes) des parties communes générales

LOT NUMERO CENT CINQUANTE ET UN (151) :

UN LOCAL COMMERCIAL référencé: CELLULE 19 (partie)

Et les cent deux / dix millièmes (102/10000èmes) des parties communes générales

LOT NUMERO CENT CINQUANTE DEUX (152) :

UN LOCAL COMMERCIAL référencé: CELLULE 20 (partie)

Et les cent deux / dix millièmes (102/10000èmes) des parties communes générales

LOT NUMERO CENT CINQUANTE TROIS (153) :

UN LOCAL COMMERCIAL référencé: CELLULE 19 (partie)

Et les cent dix sept / dix millièmes (117/10000èmes) des parties communes générales

LOT NUMERO CENT CINQUANTE QUATRE (154) :

UN LOCAL COMMERCIAL référencé: CELLULE 20 (partie)

Et les cent trente deux / dix millièmes (132/10000èmes) des parties communes générales

LOT NUMERO CENT CINQUANTE CINQ (155) :

UN LOCAL COMMERCIAL référencé: CELLULE 23

Et les cinquante deux / dix millièmes (52/10000èmes) des parties communes générales

LOT NUMERO CENT CINQUANTE SIX (156) :

UN LOCAL COMMERCIAL référencé: CELLULE 22

Et les cent cinquante trois / dix millièmes (153/10000èmes) des parties communes générales

LOT NUMERO CENT CINQUANTE SEPT (157) :

UN LOCAL COMMERCIAL référencé: CELLULE 21

Et les cent trente cinq / dix millièmes (135/10000èmes) des parties communes générales

LOT NUMERO CENT CINQUANTE HUIT (158) :

UN LOCAL COMMERCIAL référencé: CELLULE 24, 25, 26

Et les deux cent cinquante quatre / dix millièmes (254/10000èmes) des parties communes générales

LOT NUMERO CENT CINQUANTE NEUF (159) :

UN LOCAL COMMERCIAL référencé: CELLULE 25

Et les cent soixante dix / dix millièmes (170/10000èmes) des parties communes générales

LOT NUMERO CENT SOIXANTE (160) :

UN LOCAL COMMERCIAL référencé: CELLULE 27

Et les soixante six / dix millièmes (66/10000èmes) des parties communes générales

AU DEUXIEME ETAGE : LES LOTS 201 À 271

LOT NUMERO DEUX CENT UN (201) :

UN LOT D'HABITATION référencé: APPARTEMENT 201

Comprenant un séjour avec cuisine, une chambre, une salle de bains avec WC

Et les quarante et un / dix millièmes (41/10000èmes) des parties communes générales

LOT NUMERO DEUX CENT DEUX (202) :

UN LOT D'HABITATION référencé: APPARTEMENT 202

Comprenant un séjour avec cuisine, une salle de bains, un WC, un balcon en jouissance exclusive

Et les trente quatre / dix millièmes (34/10000èmes) des parties communes générales

LOT NUMERO DEUX CENT TROIS (203) :

UN LOT D'HABITATION référencé: APPARTEMENT 203

Comprenant une kitchenette, une chambre, une salle de bains, un WC, un balcon en jouissance exclusive

Et les vingt cinq / dix millièmes (25/10000èmes) des parties communes générales

LOT NUMERO DEUX CENT QUATRE (204) :

UN LOT D'HABITATION référencé: APPARTEMENT 204

Comprenant une kitchenette, une chambre, une salle de bains, un WC, un balcon en jouissance exclusive

Et les vingt cinq / dix millièmes (25/10000èmes) des parties communes générales

LOT NUMERO DEUX CENT CINQ (205) :

UN LOT D'HABITATION référencé: APPARTEMENT 205

Comprenant une kitchenette, une chambre, une salle de bains, un WC, un balcon en jouissance exclusive

Et les vingt cinq / dix millièmes (25/10000èmes) des parties communes générales

LOT NUMERO DEUX CENT SIX (206) :

UN LOT D'HABITATION référencé: APPARTEMENT 206

Comprenant une kitchenette, une chambre, une salle de bains, un WC, un balcon en jouissance exclusive

Et les vingt cinq / dix millièmes (25/10000èmes) des parties communes générales

LOT NUMERO DEUX CENT SEPT (207) :

UN LOT D'HABITATION référencé: APPARTEMENT 207

Comprenant une kitchenette, une chambre, une salle de bains, un WC, un balcon en jouissance exclusive

Et les vingt cinq / dix millièmes (25/10000èmes) des parties communes générales

LOT NUMERO DEUX CENT HUIT (208) :

UN LOT D'HABITATION référencé: APPARTEMENT 208

Comprenant une kitchenette, une chambre, une salle de bains, un WC,
un balcon en jouissance exclusive

Et les vingt cinq / dix millièmes (25/10000èmes) des parties communes
générales

LOT NUMERO DEUX CENT NEUF (209) :

UN LOT D'HABITATION référencé: APPARTEMENT 209

Comprenant une kitchenette, une chambre, une salle de bains, un WC,
un balcon en jouissance exclusive

Et les vingt cinq / dix millièmes (25/10000èmes) des parties communes
générales

LOT NUMERO DEUX CENT DIX (210) :

UN LOT D'HABITATION référencé: APPARTEMENT 210

Comprenant une kitchenette, une chambre, une salle de bains, un WC,
un balcon en jouissance exclusive

Et les vingt cinq / dix millièmes (25/10000èmes) des parties communes
générales

LOT NUMERO DEUX CENT ONZE (211) :

UN LOT D'HABITATION référencé: APPARTEMENT 211A

Comprenant une kitchenette, une chambre, une salle de bains, un WC,
un balcon en jouissance exclusive

Et les vingt cinq / dix millièmes (25/10000èmes) des parties communes
générales

LOT NUMERO DEUX CENT DOUZE (212) :

UN LOT D'HABITATION référencé: APPARTEMENT 212

Comprenant une kitchenette, une chambre, une salle de bains, un WC,
un balcon en jouissance exclusive

Et les vingt cinq / dix millièmes (25/10000èmes) des parties communes
générales

LOT NUMERO DEUX CENT TREIZE (213) :

UN LOT D'HABITATION référencé: APPARTEMENT 211B

Comprenant une kitchenette, une chambre, une salle de bains, un WC,
un balcon en jouissance exclusive

Et les vingt cinq / dix millièmes (25/10000èmes) des parties communes
générales

LOT NUMERO DEUX CENT QUATORZE (214) :

UN LOT D'HABITATION référencé: APPARTEMENT 214

Comprenant une kitchenette, une chambre, une salle de bains, un WC,
un balcon en jouissance exclusive

Et les vingt cinq / dix millièmes (25/10000èmes) des parties communes
générales

LOT NUMERO DEUX CENT QUINZE (215) :

UN LOT D'HABITATION référencé: APPARTEMENT 215

Comprenant une kitchenette, une chambre, une salle de bains, un WC,
un balcon en jouissance exclusive

Et les vingt cinq / dix millièmes (25/10000èmes) des parties communes
générales

LOT NUMERO DEUX CENT SEIZE (216) :

UN LOT D'HABITATION référencé: APPARTEMENT 216

Comprenant une kitchenette, une chambre, une salle de bains, un WC,
un balcon en jouissance exclusive

Et les vingt cinq / dix millièmes (25/10000èmes) des parties communes générales

LOT NUMERO DEUX CENT DIX SEPT (217) :

UN LOT D'HABITATION référencé: APPARTEMENT 217

Comprenant une kitchenette, une chambre, une salle de bains, un WC, un balcon en jouissance exclusive

Et les vingt cinq / dix millièmes (25/10000èmes) des parties communes générales

LOT NUMERO DEUX CENT DIX HUIT (218) :

UN LOT D'HABITATION référencé: APPARTEMENT 218

Comprenant une kitchenette, une chambre, une salle de bains, un WC, un balcon en jouissance exclusive

Et les trente quatre / dix millièmes (34/10000èmes) des parties communes générales

LOT NUMERO DEUX CENT DIX NEUF (219) :

UN LOT D'HABITATION référencé: APPARTEMENT 219

Comprenant une kitchenette, une chambre, une salle de bains, un WC, un balcon en jouissance exclusive

Et les vingt cinq / dix millièmes (25/10000èmes) des parties communes générales

LOT NUMERO DEUX CENT VINGT (220) :

UN LOT D'HABITATION référencé: APPARTEMENT 220

Comprenant une kitchenette, une chambre, une salle de bains, un WC, un balcon en jouissance exclusive

Et les vingt cinq / dix millièmes (25/10000èmes) des parties communes générales

LOT NUMERO DEUX CENT VINGT ET UN (221) :

UN LOT D'HABITATION référencé: APPARTEMENT 221

Comprenant une kitchenette, une chambre, une salle de bains, un WC, un balcon en jouissance exclusive

Et les vingt cinq / dix millièmes (25/10000èmes) des parties communes générales

LOT NUMERO DEUX CENT VINGT DEUX (222) :

UN LOT D'HABITATION référencé: APPARTEMENT 222

Comprenant une kitchenette, une chambre, une salle de bains, un WC, un balcon en jouissance exclusive

Et les vingt cinq / dix millièmes (25/10000èmes) des parties communes générales

LOT NUMERO DEUX CENT VINGT TROIS (223) :

UN LOT D'HABITATION référencé: APPARTEMENT 223

Comprenant une kitchenette, une chambre, une salle de bains, un WC, un balcon en jouissance exclusive

Et les vingt cinq / dix millièmes (25/10000èmes) des parties communes générales

LOT NUMERO DEUX CENT VINGT QUATRE (224) :

UN LOT D'HABITATION référencé: APPARTEMENT 224

Comprenant une kitchenette, une chambre, une salle de bains, un WC, un balcon en jouissance exclusive

Et les vingt cinq / dix millièmes (25/10000èmes) des parties communes générales

LOT NUMERO DEUX CENT VINGT CINQ (225) :

UN LOT D'HABITATION référencé: APPARTEMENT 225

Comprenant une kitchenette, une chambre, une salle de bains, un WC, un balcon en jouissance exclusive

Et les vingt cinq / dix millièmes (25/10000èmes) des parties communes générales

LOT NUMERO DEUX CENT VINGT SIX (226) :

UN LOT D'HABITATION référencé: APPARTEMENT 226

Comprenant une kitchenette, une chambre, une salle de bains, un WC, un balcon en jouissance exclusive

Et les vingt cinq / dix millièmes (25/10000èmes) des parties communes générales

LOT NUMERO DEUX CENT VINGT SEPT (227) :

UN LOT D'HABITATION référencé: APPARTEMENT 227

Comprenant une kitchenette, une chambre, une salle de bains, un WC, un balcon en jouissance exclusive

Et les vingt cinq / dix millièmes (25/10000èmes) des parties communes générales

LOT NUMERO DEUX CENT VINGT HUIT (228) :

UN LOT D'HABITATION référencé: APPARTEMENT 228

Comprenant une kitchenette, une chambre, une salle de bains, un WC, un balcon en jouissance exclusive

Et les vingt cinq / dix millièmes (25/10000èmes) des parties communes générales

LOT NUMERO DEUX CENT VINGT NEUF (229) :

UN LOT D'HABITATION référencé: APPARTEMENT 229

Comprenant une kitchenette, une chambre, une salle de bains, un WC, un balcon en jouissance exclusive

Et les vingt cinq / dix millièmes (25/10000èmes) des parties communes générales

LOT NUMERO DEUX CENT TRENTE (230) :

UN LOT D'HABITATION référencé: APPARTEMENT 230

Comprenant une kitchenette, une chambre, une salle de bains, un WC, un balcon en jouissance exclusive

Et les vingt cinq / dix millièmes (25/10000èmes) des parties communes générales

LOT NUMERO DEUX CENT TRENTE ET UN (231) :

UN LOT D'HABITATION référencé: APPARTEMENT 231

Comprenant une kitchenette, une chambre, une salle de douches, un WC avec lavabo

Et les vingt cinq / dix millièmes (25/10000èmes) des parties communes générales

LOT NUMERO DEUX CENT TRENTE DEUX (232) :

UNE ESPACE SÉMINAIRE

Comprenant une salle de réunion, un local de stockage, un couloir, un local poubelle, une légumerie, deux kitchenettes, un dégagement, deux locaux WC, quatre WC, une infirmerie, un local technique, un balcon en jouissance exclusive

Et les quatre cent quatre vingt trois / dix millièmes (483/10000èmes) des parties communes générales

LOT NUMERO DEUX CENT TRENTE TROIS (233) :

UN LOT D'HABITATION référencé: APPARTEMENT 217 BIS

Comprenant un séjour avec kitchenette, une chambre, une salle de bains, un WC,

Et les trente six / dix millièmes (36/10000èmes) des parties communes générales

LOT NUMERO DEUX CENT TRENTE QUATRE (234) :

UN LOT D'HABITATION référencé: APPARTEMENT 234

Comprenant une kitchenette, une chambre, une salle de bains, un WC, un balcon en jouissance exclusive

Et les vingt cinq / dix millièmes (25/10000èmes) des parties communes générales

LOT NUMERO DEUX CENT TRENTE CINQ (235) :

UN LOT D'HABITATION référencé: APPARTEMENT 235

Comprenant une kitchenette, une chambre, une salle de bains, un WC, un balcon en jouissance exclusive

Et les vingt cinq / dix millièmes (25/10000èmes) des parties communes générales

LOT NUMERO DEUX CENT TRENTE SIX (236) :

UN LOT D'HABITATION référencé: APPARTEMENT 236

Comprenant une kitchenette, une chambre, une salle de bains, un WC, un balcon en jouissance exclusive

Et les vingt cinq / dix millièmes (25/10000èmes) des parties communes générales

LOT NUMERO DEUX CENT TRENTE SEPT (237) :

UN LOT D'HABITATION référencé: APPARTEMENT 237

Comprenant une kitchenette, une chambre, une salle de bains, un WC, un balcon en jouissance exclusive

Et les vingt cinq / dix millièmes (25/10000èmes) des parties communes générales

LOT NUMERO DEUX CENT TRENTE HUIT (238) :

UN LOT D'HABITATION référencé: APPARTEMENT 238

Comprenant une kitchenette, une chambre, une salle de bains, un WC, un balcon en jouissance exclusive

Et les vingt cinq / dix millièmes (25/10000èmes) des parties communes générales

LOT NUMERO DEUX CENT TRENTE NEUF (239) :

UN LOT D'HABITATION référencé: APPARTEMENT 239

Comprenant une kitchenette, une chambre, une salle de bains, un WC, un balcon en jouissance exclusive

Et les vingt cinq / dix millièmes (25/10000èmes) des parties communes générales

LOT NUMERO DEUX CENT QUARANTE (240) :

UN LOT D'HABITATION référencé: APPARTEMENT 240

Comprenant une kitchenette, une chambre, une salle de bains, un WC, un balcon en jouissance exclusive

Et les vingt cinq / dix millièmes (25/10000èmes) des parties communes générales

LOT NUMERO DEUX CENT QUARANTE ET UN (241) :

UN LOT D'HABITATION référencé: APPARTEMENT 241

Comprenant une kitchenette, une chambre, une salle de bains, un WC,
un balcon en jouissance exclusive

Et les vingt cinq / dix millièmes (25/10000èmes) des parties communes
générales

LOT NUMERO DEUX CENT QUARANTE DEUX (242) :

UN LOT D'HABITATION référencé: APPARTEMENT 242

Comprenant une kitchenette, une chambre, une salle de bains, un WC,
un balcon en jouissance exclusive

Et les vingt cinq / dix millièmes (25/10000èmes) des parties communes
générales

LOT NUMERO DEUX CENT QUARANTE TROIS (243) :

UN LOT D'HABITATION référencé: APPARTEMENT 243

Comprenant une kitchenette, une chambre, une salle de bains, un WC,
un balcon en jouissance exclusive

Et les vingt cinq / dix millièmes (25/10000èmes) des parties communes
générales

LOT NUMERO DEUX CENT QUARANTE QUATRE (244) :

UN LOT D'HABITATION référencé: APPARTEMENT 244

Comprenant une kitchenette, une chambre, une salle de bains, un WC,
un balcon en jouissance exclusive

Et les vingt cinq / dix millièmes (25/10000èmes) des parties communes
générales

LOT NUMERO DEUX CENT QUARANTE CINQ (245) :

UN LOT D'HABITATION référencé: APPARTEMENT 245

Comprenant une kitchenette, une chambre, une salle de bains, un WC,
un balcon en jouissance exclusive

Et les vingt cinq / dix millièmes (25/10000èmes) des parties communes
générales

LOT NUMERO DEUX CENT QUARANTE SIX (246) :

UN LOT D'HABITATION référencé: APPARTEMENT 246

Comprenant une kitchenette, une chambre, une salle de bains, un WC,
un balcon en jouissance exclusive

Et les vingt cinq / dix millièmes (25/10000èmes) des parties communes
générales

LOT NUMERO DEUX CENT QUARANTE SEPT (247) :

UN LOT D'HABITATION référencé: APPARTEMENT 247

Comprenant une kitchenette, une chambre, une salle de bains, un WC,
un balcon en jouissance exclusive

Et les vingt cinq / dix millièmes (25/10000èmes) des parties communes
générales

LOT NUMERO DEUX CENT QUARANTE HUIT (248) :

UN LOT D'HABITATION référencé: APPARTEMENT 248

Comprenant un séjour avec cuisine, une salle de bains, un WC, un
balcon en jouissance exclusive

Et les vingt cinq / dix millièmes (25/10000èmes) des parties communes
générales

LOT NUMERO DEUX CENT QUARANTE NEUF (249) :

UN LOT D'HABITATION référencé: APPARTEMENT 249

Comprenant une kitchenette, une chambre, une salle de bains, un WC,
un balcon en jouissance exclusive

Et les vingt cinq / dix millièmes (25/10000èmes) des parties communes générales

LOT NUMERO DEUX CENT CINQUANTE (250) :

UN LOT D'HABITATION référencé: APPARTEMENT 250

Comprenant une kitchenette, une chambre, une salle de bains, un WC, un balcon en jouissance exclusive

Et les vingt cinq / dix millièmes (25/10000èmes) des parties communes générales

LOT NUMERO DEUX CENT CINQUANTE ET UN (251) :

UN LOT D'HABITATION référencé: APPARTEMENT 251

Comprenant une kitchenette, une chambre, une salle de bains, un WC, un balcon en jouissance exclusive

Et les vingt cinq / dix millièmes (25/10000èmes) des parties communes générales

LOT NUMERO DEUX CENT CINQUANTE DEUX (252) :

UN LOT D'HABITATION référencé: APPARTEMENT 252

Comprenant une kitchenette, une chambre, une salle de bains, un WC, un balcon en jouissance exclusive

Et les vingt cinq / dix millièmes (25/10000èmes) des parties communes générales

LOT NUMERO DEUX CENT CINQUANTE TROIS (253) :

UN LOT D'HABITATION référencé: APPARTEMENT 253

Comprenant une kitchenette, une chambre, une salle de bains, un WC, un balcon en jouissance exclusive

Et les vingt cinq / dix millièmes (25/10000èmes) des parties communes générales

LOT NUMERO DEUX CENT CINQUANTE QUATRE (254) :

UN LOT D'HABITATION référencé: APPARTEMENT 254

Comprenant une kitchenette, une chambre, une salle de bains, un WC, un balcon en jouissance exclusive

Et les vingt cinq / dix millièmes (25/10000èmes) des parties communes générales

LOT NUMERO DEUX CENT CINQUANTE CINQ (255) :

UN LOT D'HABITATION référencé: APPARTEMENT 255

Comprenant une kitchenette, une chambre, une salle de bains, un WC, un balcon en jouissance exclusive

Et les vingt cinq / dix millièmes (25/10000èmes) des parties communes générales

LOT NUMERO DEUX CENT CINQUANTE SIX (256) :

UN LOT D'HABITATION référencé: APPARTEMENT 256

Comprenant une kitchenette, une chambre, une salle de bains, un WC, un balcon en jouissance exclusive

Et les vingt cinq / dix millièmes (25/10000èmes) des parties communes générales

LOT NUMERO DEUX CENT CINQUANTE SEPT (257) :

UN LOT D'HABITATION référencé: APPARTEMENT 257

Comprenant une kitchenette, une chambre, une salle de bains, un WC, un balcon en jouissance exclusive

Et les vingt cinq / dix millièmes (25/10000èmes) des parties communes générales

LOT NUMERO DEUX CENT CINQUANTE HUIT (258) :

UN LOT D'HABITATION référencé: APPARTEMENT 258

Comprenant une kitchenette, une chambre, une salle de bains, un WC,
un balcon en jouissance exclusive

Et les vingt cinq / dix millièmes (25/10000èmes) des parties communes
générales

LOT NUMERO DEUX CENT CINQUANTE NEUF (259) :

UN LOT D'HABITATION référencé: APPARTEMENT 259

Comprenant une kitchenette, une chambre, une salle de bains, un WC,
un balcon en jouissance exclusive

Et les vingt cinq / dix millièmes (25/10000èmes) des parties communes
générales

LOT NUMERO DEUX CENT SOIXANTE (260) :

UN LOT D'HABITATION référencé: APPARTEMENT 260

Comprenant une kitchenette, une chambre, une salle de bains, un WC,
un balcon en jouissance exclusive

Et les vingt cinq / dix millièmes (25/10000èmes) des parties communes
générales

LOT NUMERO DEUX CENT SOIXANTE ET UN (261) :

UN LOT D'HABITATION référencé: APPARTEMENT 261

Comprenant une kitchenette, une chambre, une salle de bains, un WC,
un balcon en jouissance exclusive

Et les vingt cinq / dix millièmes (25/10000èmes) des parties communes
générales

LOT NUMERO DEUX CENT SOIXANTE DEUX (262) :

UN LOT D'HABITATION référencé: APPARTEMENT 262

Comprenant une kitchenette, une chambre, une salle de bains, un WC,
un balcon en jouissance exclusive

Et les vingt cinq / dix millièmes (25/10000èmes) des parties communes
générales

LOT NUMERO DEUX CENT SOIXANTE TROIS (263) :

UN LOT D'HABITATION référencé: APPARTEMENT 263

Comprenant une kitchenette, une chambre, une salle de bains, un WC,
un balcon en jouissance exclusive

Et les vingt cinq / dix millièmes (25/10000èmes) des parties communes
générales

LOT NUMERO DEUX CENT SOIXANTE QUATRE (264) :

UN LOT D'HABITATION référencé: APPARTEMENT 264

Comprenant une kitchenette, une chambre, une salle de bains, un WC,
un balcon en jouissance exclusive

Et les trente quatre / dix millièmes (34/10000èmes) des parties
communes générales

LOT NUMERO DEUX CENT SOIXANTE CINQ (265) :

UN LOT D'HABITATION référencé: APPARTEMENT 265

Comprenant une kitchenette, une chambre, une salle de bains, un WC,
un balcon en jouissance exclusive

Et les vingt cinq / dix millièmes (25/10000èmes) des parties communes
générales

LOT NUMERO DEUX CENT SOIXANTE SIX (266) :

UN APPARTEMENT

Comprenant un séjour avec cuisine, deux chambres, une salle de bains, un WC

Et les trente six / dix millièmes (36/10000èmes) des parties communes générales

LOT NUMERO DEUX CENT SOIXANTE SEPT (267) :

UN LOT D'HABITATION référencé: APPARTEMENT 265 bis

Comprenant un séjour avec cuisine, une chambre, une salle de douche avec WC

Et les quarante et un / dix millièmes (41/10000èmes) des parties communes générales

LOT NUMERO DEUX CENT SOIXANTE HUIT (268) :

UN LOCAL

Et les quatorze / dix millièmes (14/10000èmes) des parties communes générales

LOT NUMERO DEUX CENT SOIXANTE NEUF (269) :

UN APPARTEMENT

Comprenant un séjour avec cuisine, deux chambres, une salle de bains, un WC

Et les trente six / dix millièmes (36/10000èmes) des parties communes générales

LOT NUMERO DEUX CENT SOIXANTE DIX (270) :

UN DROIT DE CONSTRUIRE D'UN LOCAL

Et les quatre vingt neuf / dix millièmes (89/10000èmes) des parties communes générales

LOT NUMERO DEUX CENT SOIXANTE ET ONZE (271) :

UN LOT D'HABITATION référencé: APPARTEMENT 249 bis

Comprenant un séjour avec kitchenette, une chambre, une salle de bains, un WC,

Et les trente six / dix millièmes (36/10000èmes) des parties communes générales

EN DEVANTURE : LE LOT 301

LOT NUMERO TROIS CENT UN (301) :

UNE ENSEIGNE LUMINEUSE

Et les deux / dix millièmes (2/10000èmes) des parties communes générales

EN TOITURE : LES LOTS 302 À 309

LOT NUMERO TROIS CENT DEUX (302) :

UN PANNEAU SOLAIRE

Et les deux / dix millièmes (2/10000èmes) des parties communes générales

LOT NUMERO TROIS CENT TROIS (303) :

UN PANNEAU SOLAIRE

Et les deux / dix millièmes (2/10000èmes) des parties communes générales

LOT NUMERO TROIS CENT QUATRE (304) :

UN PANNEAU SOLAIRE

Et les deux / dix millièmes (2/10000èmes) des parties communes générales

LOT NUMERO TROIS CENT CINQ (305) :

UN PANNEAU SOLAIRE

Et les deux / dix millièmes (2/10000èmes) des parties communes
générales

LOT NUMERO TROIS CENT SIX (306) :

UN PANNEAU SOLAIRE

Et les deux / dix millièmes (2/10000èmes) des parties communes
générales

LOT NUMERO TROIS CENT SEPT (307) :

UN PANNEAU SOLAIRE

Et les deux / dix millièmes (2/10000èmes) des parties communes
générales

LOT NUMERO TROIS CENT HUIT (308) :

UN PANNEAU SOLAIRE

Et les deux / dix millièmes (2/10000èmes) des parties communes
générales

LOT NUMERO TROIS CENT NEUF (309) :

UN PANNEAU SOLAIRE

Et les deux / dix millièmes (2/10000èmes) des parties communes
générales

III - Tableau récapitulatif

L'état descriptif de division qui précède est résumé dans le tableau récapitulatif établi ci-après conformément à l'article 71 du décret n° 55-1350 du 17 octobre 1955, modifié par le décret n° 59-90 du 7 janvier 1959, pris pour l'application du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955, portant réforme de la publicité foncière.

Lot (1)	Nature (2)	Etage (3)	Tantièmes de copropriété (4)
1	CELLULE 1	RDC	73
2	CELLULE 1-B	RDC	82
3	CELLULE 1-A	RDC	488
4	CELLULE 2	RDC	107
5	CELLULE 2-A	RDC	108
6	CELLULE 2-B	RDC	181
7	CELLULE 3-A	RDC	96
8	CELLULE 3-B	RDC	94
9	CELLULE 3-C	RDC	104
10	CELLULE 3-D	RDC	94
11	CELLULE 3-A	RDC	72
12	CELLULE 4-A	RDC	97
13	CELLULE 4-B	RDC	95
14	CELLULE 5-A	RDC	93
15	DEGAGEMENT	RDC	38
16	CELLULE 5	RDC	91
17	CELLULE 6-A	RDC	83
18	CELLULE 7-A	RDC	415
19	CELLULE 8-A	RDC	81
20	CELLULE 8	RDC	1075
21	CELLULE 8-C, D, E	RDC	147

Lot (1)	Nature (2)	Etage (3)	Tantièmes de copropriété (4)
22	CELLULE 8-I, H	RDC	45
23	CELLULE 9	RDC	64
24	CELLULE 10	RDC	95
25	LOCAL	RDC	130
101	APPARTEMENT 101	1E	36
102	APPARTEMENT 102	1E	25
103	APPARTEMENT 103	1E	25
104	APPARTEMENT 104	1E	25
105	APPARTEMENT 105	1E	25
106	APPARTEMENT 106	1E	25
107	APPARTEMENT 107	1E	25
108	APPARTEMENT 108	1E	25
109	APPARTEMENT 109	1E	25
110	APPARTEMENT 110	1E	25
111	APPARTEMENT 111A	1E	25
112	APPARTEMENT 112	1E	25
113	APPARTEMENT 111B	1E	25
114	APPARTEMENT 114	1E	25
115	APPARTEMENT 115	1E	25
116	APPARTEMENT 116	1E	34
117	APPARTEMENT 117	1E	25
118	APPARTEMENT 118	1E	25
119	APPARTEMENT 119	1E	25
120	APPARTEMENT 120	1E	25
121	APPARTEMENT 121	1E	25
122	APPARTEMENT 122	1E	25
123	APPARTEMENT 123	1E	25
124	APPARTEMENT 124	1E	25
125	APPARTEMENT 125	1E	25
126	APPARTEMENT 126	1E	25
127	APPARTEMENT 127	1E	25
128	APPARTEMENT 128	1E	25
129	APPARTEMENT 129	1E	25
130	APPARTEMENT 130	1E	25
131	APPARTEMENT 131	1E	25
132	APPARTEMENT 132	1E	34
133	APPARTEMENT 133	1E	25
134	BUREAU	1E	36
135	APPARTEMENT 135	1E	41
136	LOCAL	1E	17
137	BUREAU	1E	55
138	LOCAL	1E	89
139	APPARTEMENT 117 Bis	1E	41
140	CELLULE 14-B	1E	180
141	CELLULE 15-A	1E	181
142	CELLULE 14-A	1E	51
143	CELLULE 16	1E	51
144	CELLULE 14	1E	116
145	CELLULE 16-A	1E	52
146	CELLULE 16-B	1E	81
147	CELLULE 17 (partie)	1E	102
148	CELLULE 18 (partie)	1E	102
149	CELLULE 17 (partie)	1E	102
150	CELLULE 18 (partie)	1E	102

Lot (1)	Nature (2)	Etage (3)	Tantièmes de copropriété (4)
151	CELLULE 19 (partie)	1E	102
152	CELLULE 20 (partie)	1E	102
153	CELLULE 19 (partie)	1E	117
154	CELLULE 20 (partie)	1E	132
155	CELLULE 23	1E	52
156	CELLULE 22	1E	153
157	CELLULE 21	1E	135
158	CELLULE 24, 25, 26	1E	254
159	CELLULE 25	1E	170
160	CELLULE 27	1E	66
201	APPARTEMENT 201	2E	41
202	APPARTEMENT 202	2E	34
203	APPARTEMENT 203	2E	25
204	APPARTEMENT 204	2E	25
205	APPARTEMENT 205	2E	25
206	APPARTEMENT 206	2E	25
207	APPARTEMENT 207	2E	25
208	APPARTEMENT 208	2E	25
209	APPARTEMENT 209	2E	25
210	APPARTEMENT 210	2E	25
211	APPARTEMENT 211A	2E	25
212	APPARTEMENT 212	2E	25
213	APPARTEMENT 211B	2E	25
214	APPARTEMENT 214	2E	25
215	APPARTEMENT 215	2E	25
216	APPARTEMENT 216	2E	25
217	APPARTEMENT 217	2E	25
218	APPARTEMENT 218	2E	34
219	APPARTEMENT 219	2E	25
220	APPARTEMENT 220	2E	25
221	APPARTEMENT 221	2E	25
222	APPARTEMENT 222	2E	25
223	APPARTEMENT 223	2E	25
224	APPARTEMENT 224	2E	25
225	APPARTEMENT 225	2E	25
226	APPARTEMENT 226	2E	25
227	APPARTEMENT 227	2E	25
228	APPARTEMENT 228	2E	25
229	APPARTEMENT 229	2E	25
230	APPARTEMENT 230	2E	25
231	APPARTEMENT 231	2E	25
232	SALLE DE SÉMINAIRE	2E	483
233	APPARTEMENT 217 BIS	2E	36
234	APPARTEMENT 234	2E	25
235	APPARTEMENT 235	2E	25
236	APPARTEMENT 236	2E	25
237	APPARTEMENT 237	2E	25
238	APPARTEMENT 238	2E	25
239	APPARTEMENT 239	2E	25
240	APPARTEMENT 240	2E	25
241	APPARTEMENT 241	2E	25
242	APPARTEMENT 242	2E	25
243	APPARTEMENT 243	2E	25
244	APPARTEMENT 244	2E	25

Lot (1)	Nature (2)	Etage (3)	Tantièmes de copropriété (4)
245	APPARTEMENT 245	2E	25
246	APPARTEMENT 246	2E	25
247	APPARTEMENT 247	2E	25
248	APPARTEMENT 248	2E	34
249	APPARTEMENT 249	2E	25
250	APPARTEMENT 250	2E	25
251	APPARTEMENT 251	2E	25
252	APPARTEMENT 252	2E	25
253	APPARTEMENT 253	2E	25
254	APPARTEMENT 254	2E	25
255	APPARTEMENT 255	2E	25
256	APPARTEMENT 256	2E	25
257	APPARTEMENT 257	2E	25
258	APPARTEMENT 258	2E	25
259	APPARTEMENT 259	2E	25
260	APPARTEMENT 260	2E	25
261	APPARTEMENT 261	2E	25
262	APPARTEMENT 262	2E	25
263	APPARTEMENT 263	2E	25
264	APPARTEMENT 264	2E	34
265	APPARTEMENT 265	2E	25
266	APPARTEMENT	2E	36
267	APPARTEMENT 265 BIS	2E	41
268	LOCAL	2E	14
289	APPARTEMENT	2E	36
270	LOCAL	2E	89
271	APPARTEMENT 249 BIS	2E	36
301	ENSEIGNE LUMINEUSE	DEVANT	2
302	PANNEAU SOLAIRE	TOIT	2
303	PANNEAU SOLAIRE	TOIT	2
304	PANNEAU SOLAIRE	TOIT	2
305	PANNEAU SOLAIRE	TOIT	2
306	PANNEAU SOLAIRE	TOIT	2
307	PANNEAU SOLAIRE	TOIT	2
308	PANNEAU SOLAIRE	TOIT	2
309	PANNEAU SOLAIRE	TOIT	2
TOTAL EGAL AU DIX MILLE / DIX MILLIEMES DES PARTIES COMMUNES GENERALES			10 000 / 10 000

Article 5 - DISTINCTION ENTRE PARTIES COMMUNES ET PARTIES PRIVATIVES

L'ensemble immobilier est divisé :

- En parties communes ci-dessous définies qui appartiennent indivisément à l'ensemble des copropriétaires, chacun pour une quote-part des droits afférents à chaque lot, ainsi qu'il est indiqué dans l'État Descriptif de Division ci-après et qui sont affectées à l'usage ou à l'utilité de tous ou de plusieurs dans les conditions du présent Règlement de copropriété ;
- En parties privatives ci-dessous définies qui appartiennent divisément à chacun des copropriétaires selon la division en lots ci-après indiquée et qui sont affectées à son usage exclusif et particulier ;

I - Parties communes

1. Nature et statut juridique

Les parties communes sont celles qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif d'un copropriétaire déterminé. Elles appartiennent de manière indivise à l'ensemble des copropriétaires, chacun pour la quote-part de droits afférente à chaque lot, ainsi qu'il est indiqué dans l'état descriptif de division.

Les parties communes appartenant à l'ensemble des copropriétaires sont qualifiées de "parties communes générales".

Celles qui appartiennent à certains d'entre eux seulement sont qualifiées de « parties communes spéciales ».

2. Énumération

En vertu de l'article 3 de la loi du 10 juillet 1965, ces parties communes sont celles qui sont affectées à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires. Ces parties communes appartiennent de manière indivise à tous les copropriétaires dans la proportion des quotes-parts indiquées dans le tableau de répartition des tantièmes.

Elles comprennent notamment, sans que cette énumération, purement énonciative, soit limitative :

- la totalité du sol, c'est à dire de l'ensemble du terrain ;
- les servitudes actives, à charge de celles passives, existant entre l'ensemble immobilier, objet des présentes et les fonds voisins ;
- les murs de clôture et limites mitoyennes ou non ;
- les espaces de circulation extérieurs ;
- et plus généralement toutes les parties de l'ensemble immobilier qui par leur caractère, destination ou usage ne sont pas au bénéfice exclusif des copropriétaires ;

Pour les charges de bâtiment, elles comprennent notamment :

- Le gros œuvre du bâtiment : fondations, poteaux, voiles, dalles de planchers, poutres, toiture et charpente et d'une manière générale, tous les éléments mitoyen ou non formant l'ossature ;
- Le gros œuvre des planchers, à l'exclusion du revêtement du sol ;
- Les murs de façade, de refend, les murs pignons extérieurs du bâtiment ;
- Les ornements des façades, les appuis des fenêtres, les persiennes et volets (y compris les garde-corps, les balustrades et barres d'appui) ;
- Les couvertures et toutes les toitures accessibles ou non accessibles ;
- Les murs considérés comme non porteurs séparant les parties communes des parties privatives ;
- Les conduits de fumée (coffres et gaines), les têtes de cheminées, les tuyaux d'aération des WC et ceux de ventilation des salles de bains ou salle de douche ;
- Les conduites, prises d'air, canalisations, colonnes montantes et descendantes d'eau, de gaz, d'électricité (sauf, toutefois, les parties des canalisations desservant exclusivement un lot privatif sauf, toutefois, les parties de ces canalisations se trouvant à l'intérieur d'un lot privatif ou des locaux en dépendant et pouvant être affectés à l'usage exclusif de ceux-ci)
- Les canalisations et tuyaux de chute et d'écoulement d'eaux pluviales, d'eaux usées et le branchement à l'égout propres au bâtiment ;

le tout s'il en existe.

Par ailleurs, sont accessoires aux parties communes générales, les droits immobiliers ci-après :

- le droit de surélever le bâtiment ou d'en affouiller le sol ;
 - le droit d'édifier des bâtiments nouveaux dans les espaces qui sont choses communes ;
 - le droit d'affouiller ces espaces ;
 - le droit de mitoyenneté afférent aux parties communes ;
- le tout s'il en existe.

Il est précisé que les balcons, même s'ils sont en tout ou en partie réservés à l'usage exclusif d'un copropriétaire, conformément aux spécifications du présent règlement, n'en sont pas moins des parties communes.

3. Énumération des parties communes spéciales

Parties communes spéciales :

- Escalier et Ascenseur 1 : les lots n°s 126 à 137, les lots n°s 258 à 269
- Escalier et Ascenseur 2 : les lots n°s 110 à 125, le lot 139, les lots n°s 242 à 257, le lot 271
- Escalier et Ascenseur 3 : les lots n°s 101 à 109, les lots 158 à 160, les lots n°s 201 à 209, les lots n°s 234 à 241
- Escalier et Ascenseur 4 : les lots n°s 151 à 157, les lots n°s 210 à 231, le lot 233
- Escalier et Ascenseur 5 : les lots n°s 140 à 150, le lot 232
- Gestion hôtelière : les lots n°s 101 à 135, le lot 137, le lot 139, les lots n°s 201 à 267, le lot n°269, le lot n° 271
- Couloir centre d'affaire : les lots n°s 147 à 154
- Couloir service à la personne : les lots n°s 155 à 160
- Couloir centre médical : les lots n°s 140 à 146
- Couloir Séminaire : le lot n° 232
- WC des locaux commercial au 1er étage : les lots n°s 140 à 160

Elles comprennent notamment pour les escaliers :

- l'escalier avec ses paliers.

Elles comprennent notamment pour les ascenseurs:

- l'ascenseur, sa cage et sa machinerie.

Elles comprennent notamment pour la gestion hôtelière

- l'ensemble des équipements relatifs au bon fonctionnement de ces espaces et hachuré en rouge

Elles comprennent notamment pour le couloir « Centre d'affaire »

- l'ensemble des équipements relatifs au bon fonctionnement de ces espaces et hachuré en vert

Elles comprennent notamment pour le couloir « Service à la personne »

- l'ensemble des équipements relatifs au bon fonctionnement de ces espaces et hachuré en bleu

Elles comprennent notamment pour le couloir « Centre Médical »

- l'ensemble des équipements relatifs au bon fonctionnement de ces espaces et hachuré en cyan

Elles comprennent notamment pour le couloir « Séminaire »

- l'ensemble des équipements relatifs au bon fonctionnement de ces espaces et hachuré en magenta

Elles comprennent notamment pour les WC du 1er étage

- l'ensemble des équipements relatifs au bon fonctionnement de ces espaces et hachuré en magenta

II - Parties privatives

1. Nature et statut juridique

Les parties privatives sont celles qui sont réservées à l'usage exclusif de chaque copropriétaire, c'est-à-dire les locaux compris dans son lot avec tous ses accessoires. Elles sont la propriété exclusive de chaque copropriétaire.

2. Énumération

Elles comprennent notamment, sans que cette énumération, purement énonciative, soit limitative :

- les carrelages, dalles et en général tous revêtements de sol ;
 - les plafonds et les parquets (à l'exception des gros-œuvres) ;
 - les cloisons intérieures avec leurs portes ;
 - les portes y compris la porte palière, les fenêtres et portes-fenêtres, stores et rideaux roulants ;
 - toutes gaines d'évacuation ;
 - les enduits des gros murs plafonds et cloisons séparatives ;
 - les canalisations intérieures affectées à l'usage du lot privatif ;
 - les installations sanitaires des salles de bains, des cabinets de toilettes et WC ;
 - les installations de la cuisine, évier, etc. ;
 - les placards et penderies ;
 - les glaces, papiers, tentures et décors ;
 - les distributions électriques et téléphoniques ;
 - les équipements divers propres au local ;
 - et plus généralement, tout ce qui est inclus à l'intérieur du local privatif, et sert à son usage ou à son ornement exclusif ;
- le tout s'il en existe.

Les parties privatives sont la propriété exclusive de chaque copropriétaire, lequel en assurera l'entretien et la réparation à ses frais exclusifs. Il est précisé que les séparations entre lots privatifs, quand elles ne font pas partie du gros oeuvre, et les séparations des caves, sont mitoyennes entre les copropriétaires voisins.

Il est précisé que les balcons et terrasses même s'ils sont en tout ou en partie réservés à l'usage exclusif d'un copropriétaire, conformément aux spécifications du présent règlement, n'en sont pas moins des parties communes.

DEUXIÈME PARTIE

CHARGES DU RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ

Article 6 - CHARGES DE CONSERVATION, D'ENTRETIEN ET D'ADMINISTRATION DES PARTIES COMMUNES

S'agissant de la quote-part des parties communes afférente à chaque lot, selon l'article 5 de la loi du 10 juillet 1965 : « dans le silence ou la contradiction des titres, la quote-part des parties communes afférentes à chaque lot est proportionnelle à la valeur relative de chaque partie privative par rapport à l'ensemble des valeurs des dites parties, telles que ces valeurs résultent, lors de l'établissement de la copropriété, de la consistance, de la superficie et de la situation des lots, sans égard à leur utilisation ».

I - Charges générales

1. Définition

Les charges générales comprennent toutes celles qui ne sont pas considérées comme spéciales aux termes des articles ci-après, c'est-à-dire notamment, sans que la présente énumération, purement énonciative, soit limitative :

Impôts et assurances

- Les impôts, contributions et taxes, sous quelque forme et dénomination que ce soit, auxquels seraient assujetties les parties communes générales de l'ensemble immobilier et même ceux afférents aux parties privatives tant que, en ce qui concerne ces dernières, le Service des Contributions Directes ne les aura pas répartis entre les divers copropriétaires ;
- Les primes, cotisations et frais occasionnés par les assurances de toute nature contractés en commun et, notamment, celles relatives à l'incendie.

Services communs

- Les frais et dépenses d'administration et de la gestion commune, tels que la rémunération du Syndic, les frais de fonctionnement du Syndicat et du Conseil Syndical ou, le cas échéant, les frais à régler au représentant permanent ;
- Les honoraires des avocats et conseils, au cas où il serait fait appel à leurs services (étant entendu que, dans le cas où leur intervention serait nécessitée par les agissements d'un copropriétaire ne respectant pas les prescriptions du présent règlement de copropriété, lesdits honoraires lui incomberaient personnellement et devraient être remboursés uniquement par lui).

Abords

- les frais d'entretien, de réparation et de remplacement des éléments de l'ensemble immobilier séparant les parties communes générales des propriétés voisines ;

le tout s'il en existe.

- Et généralement, toutes les dépenses intéressant les parties communes à l'usage de tous les copropriétaires de l'ensemble

immobilier et qui ne font pas l'objet d'une répartition spéciale des charges ;

Bâtiment :

- les frais de ravalement des façades du bâtiment auxquels s'ajouteront les frais de peinture, de réparation des extérieurs, des portes-fenêtres, des persiennes, des garde-corps, des fenêtres de chaque lot privatif même si ces choses peuvent être « parties privatives » ;
- les frais de réparation de toute nature, grosses ou menues à faire aux gros murs (sauf cependant les menues réparations à faire aux gros murs à l'intérieur des lots privatifs) ;
- les frais de réparation de toute nature, grosses ou menues à faire aux têtes de cheminées, aux canalisations d'eau, de gaz, d'électricité, aux câbles coaxiaux des antennes collectives, aux tuyaux du tout à l'égout, à ceux conduisant les eaux pluviales et ménagères au tout à l'égout, (sauf pour les parties intérieures et à l'usage exclusif et particulier de chaque lot privatif) propres au bâtiment ;
- les frais d'entretien et de réparation des paliers propres au bâtiment ;
- les frais d'entretien, de réparation et de ravalement intérieur des locaux techniques ou non à usage commun ;
- les frais d'entretien et de remplacement des installations électriques, gazières ou d'eau à usage commune, la location, la pose et l'entretien des compteurs à usage collectif propres au bâtiment ;
- les frais d'aménagement, d'entretien, de réfection, de remplacement ou de remise en état du réseau général de collecte et d'écoulement des eaux pluviales, des eaux ménagères et du tout à l'égout (sauf pour les parties intérieures et à l'usage exclusif et particulier de chaque lot privatif) communs au bâtiment ;
- Les frais d'entretien, de réparation ou de remplacement des portes donnant accès à l'extérieur de bâtiment ;
- et d'une manière générale, tous frais directs ou indirects d'entretien, de réparation, de reconstruction du bâtiment ;

2. Répartition

Les charges générales seront réparties entre tous les copropriétaires de l'immeuble au prorata de leurs quotes-parts dans les parties communes générales, telles qu'elles sont rappelées à la **colonne 3** du tableau de répartition des charges ci-après, étant précisé que s'agissant des frais d'entretien, de réparation et de remplacement des boîtes aux lettres ils seront répartis à parts égales entre tous les propriétaires de locaux d'habitation.

II - Charges communes spéciales de type Escalier

1. Définition

Elles comprennent, sans que la présente énumération, purement énonciative, soit limitative :

- les frais occasionnés par les réparations et même le remplacement des revêtements superficiels des marches et des contremarches de l'escalier d'étage ;
- les frais de réparation d'entretien, de réparation et de ravalement de l'escalier, des paliers et des dégagements s'il y a lieu, à l'exception des éléments de gros œuvre qui font partie de la structure du bâtiment ;
- les frais d'entretien et de remplacement des revêtements (tapis, etc.) s'il en existe ;
- les frais d'entretien, de réparation et même de remplacement du système d'éclairage de l'escalier d'étage du bâtiment ;

2. Répartition

La charge commune spéciale «Escalier 1» sera répartie entre les propriétaires des lots n°s 126 à 137, les lots n°s 258 à 269 au prorata des quotes-parts indiquées à la **colonne (4)** du tableau de répartition des charges ci-après.

La charge commune spéciale «Escalier 2» sera répartie entre les propriétaires des lots n°s 110 à 125, le lot 139, les lots n°s 242 à 257, le lot 271 au prorata des quotes-parts indiquées à la **colonne (5)** du tableau de répartition des charges ci-après.

La charge commune spéciale «Escalier 3» sera répartie entre les propriétaires des lots n°s 101 à 109, les lots 158 à 160, les lots n°s 201 à 209, les lots n°s 234 à 241 au prorata des quotes-parts indiquées à la **colonne (6)** du tableau de répartition des charges ci-après.

La charge commune spéciale «Escalier 4» sera répartie entre les propriétaires des lots n°s 151 à 157, les lots n°s 210 à 231, le lot 233 au prorata des quotes-parts indiquées à la **colonne (7)** du tableau de répartition des charges ci-après.

La charge commune spéciale «Escalier 5» sera répartie entre les propriétaires des lots n°s 140 à 150, le lot n°232 au prorata des quotes-parts indiquées à la **colonne (8)** du tableau de répartition des charges ci-après.

III - Charges communes spéciales de type Ascenseur

1. Définition

Elles comprennent, sans que la présente énumération, purement énonciative, soit limitative :

- les frais de réparation d'entretien et de réparation de l'ascenseur, de sa cage et de sa machinerie ;
- les frais d'entretien et de remplacement des revêtements (tapis, etc.) s'il en existe ;
- les frais d'entretien, de réparation et même de remplacement du système d'éclairage de l'ascenseur et de sa machinerie ;

2. Répartition

La charge commune spéciale «Ascenseur 1» sera répartie entre les propriétaires des lots n°s 126 à 137, les lots n°s 258 à 269 au prorata des quotes-parts indiquées à la **colonne (9)** du tableau de répartition des charges ci-après.

La charge commune spéciale « Ascenseur 2 » sera répartie entre les propriétaires des lots n°s 110 à 125, le lot 139, les lots n°s 242 à 257, le lot 271 au prorata des quotes-parts indiquées à la **colonne (10)** du tableau de répartition des charges ci-après.

La charge commune spéciale « Ascenseur 3 » sera répartie entre les propriétaires des lots n°s 101 à 109, les lots 158 à 160, les lots n°s 201 à 209, les lots n°s 234 à 241 au prorata des quotes-parts indiquées à la **colonne (11)** du tableau de répartition des charges ci-après.

La charge commune spéciale « Ascenseur 4 » sera répartie entre les propriétaires des lots n°s 151 à 157, les lots n°s 210 à 231, le lot 233 au prorata des quotes-parts indiquées à la **colonne (12)** du tableau de répartition des charges ci-après.

La charge commune spéciale « Ascenseur 5 » sera répartie entre les propriétaires des lots n°s 140 à 150, le lot n°232 au prorata des quotes-parts indiquées à la **colonne (13)** du tableau de répartition des charges ci-après.

IV - Charges communes spéciales Gestion Hôtelière

1. Définition

Elles comprennent, sans que la présente énumération, purement énonciative, soit limitative :

- les frais d'entretien, de réparation et de ravalement intérieur des locaux ;
- les frais d'aménagement, d'entretien, de réfection, de remplacement ou de remise en état de l'ensemble des équipements mobiliers ou non.
- et d'une manière générale, tous frais directs ou indirects d'entretien, de réparation, de reconstruction de ces espaces ;

2. Répartition

La charge commune spéciale « Gestion Hôtelière » sera répartie entre les propriétaires des lots n°s 101 à 135, le lot 137, le lot 139, les lots n°s 201 à 267, le lot n°269, le lot n° 271 au prorata des quotes-parts indiquées à la **colonne (14)** du tableau de répartition des charges ci-après.

V - Charges communes spéciales de type Couloir

1. Définition

Elles comprennent, sans que la présente énumération, purement énonciative, soit limitative :

- les frais d'entretien, de réparation et de ravalement intérieur des locaux ;
- et d'une manière générale, tous frais directs ou indirects d'entretien, de réparation, de reconstruction de ces espaces ;

2. Répartition

La charge commune spéciale « Couloir Centre d'Affaire » sera répartie entre les propriétaires des lots n°s 147 à 154 au prorata des quotes-parts indiquées à la **colonne (15)** du tableau de répartition des charges ci-après.

La charge commune spéciale « Couloir Centre Service à la personne » sera répartie entre les propriétaires des lots n°s 155 à 160 au prorata des

quotes-parts indiquées à la **colonne (16)** du tableau de répartition des charges ci-après.

La charge commune spéciale « Couloir Centre Médical » sera répartie entre les propriétaires des lots n°s 140 à 146 au prorata des quotes-parts indiquées à la **colonne (17)** du tableau de répartition des charges ci-après.

La charge commune spéciale « Couloir Séminaire » sera intégralement supportée par le propriétaire du lot n° 232 comme indiquée à la **colonne (18)** du tableau de répartition des charges ci-après.

VI - Charges communes spéciales WC des locaux commercial au 1er étage

1. Définition

Elles comprennent, sans que la présente énumération, purement énonciative, soit limitative :

- les frais d'entretien, de réparation et de ravalement intérieur des locaux ;
- et d'une manière générale, tous frais directs ou indirects d'entretien, de réparation, de reconstruction de ces espaces ;

2. Répartition

La charge commune spéciale « WC du 1er » sera répartie entre les propriétaires des lots n°s 140 à 160 au prorata des quotes-parts indiquées à la **colonne (19)** du tableau de répartition des charges ci-après.

Article 2 - CHARGES SPECIALES RELATIVES AUX SERVICES COLLECTIFS ET AUX ELEMENTS D'EQUIPEMENTS COMMUNS

Il est rappelé que le chauffage et la production d'eau chaude sanitaire sont individuels, chaque copropriétaire faisant son affaire personnelle de l'entretien et du remplacement de ses installations, ainsi que de la consommation d'électricité y afférente.

I - Charges d'eau

Les charges d'eau comprennent le prix de l'eau consommée par les occupants de chaque logement ou d'un autre local et la redevance pour la location, l'entretien et les réparations éventuelles des compteurs.

Les charges d'eau ne seront considérées comme charges spéciales que si la pose de compteur(s) individuel(s) existe dans chaque logement ou est décidée par l'assemblée générale (dans cette hypothèse, les frais d'installation nécessaires seraient d'ailleurs considérés comme charges générales).

Dans ce cas, chaque copropriétaire supportera les dépenses correspondant à la consommation d'eau indiquée par le(s) compteur(s) individuel(s) installé(s) dans son logement ainsi que la redevance, le cas échéant, pour la location, l'entretien, les réparations éventuelles du ou des compteurs particuliers.

La différence susceptible d'exister entre le total des consommations individuelles et celui relevé au compteur général de l'ensemble immobilier sera répartie au prorata des consommations individuelles.

Faute d'installation de compteurs individuels dans la totalité des lots, et s'il n'existe pas de charges spéciales dédiées aux charges d'eau froide, les charges d'eau seront réparties entre les copropriétaires dans la même proportion que leurs charges générales.

II - Charges de type antennes collectives, réseau câblé

S'il en est, ces charges seront réparties entre les seuls lots utilisateurs (la part de chacun étant égale).

Article 3 - TABLEAU DE REPARTITION DES CHARGES

Lot (1)	Nature (2)	Gen (3)	Esc 1 (4)	Esc 2 (5)	Esc 3 (6)	Esc 4 (7)	Esc 5 (8)
1	CELL 1	73					
2	CELL 1-B	82					
3	CELL 1-A	488					
4	CELL 2	107					
5	CELL 2-A	108					
6	CELL 2-B	181					
7	CELL 3-A	96					
8	CELL 3-B	94					
9	CELL 3-C	104					
10	CELL 3-D	94					
11	CELL 3-A	72					
12	CELL 4-A	97					
13	CELL 4-B	95					
14	CELL 5-A	93					
15	DGT	38					
16	CELL 5	91					
17	CELL 6-A	83					
18	CELL 7-A	415					
19	CELL 8-A	81					
20	CELL 8	1075					
21	CELL 8-C, D, E	147					
22	CELL 8-I, H	45					
23	CELL 9	64					
24	CELL 10	95					
25	LOCAL	130					
101	APPT 101	36			310		
102	APPT 102	25			214		
103	APPT 103	25			215		
104	APPT 104	25			214		
105	APPT 105	25			214		
106	APPT 106	25			214		
107	APPT 107	25			214		
108	APPT 108	25			214		
109	APPT 109	25			214		
110	APPT 110	25		282			
111	APPT 111A	25		282			
112	APPT 112	25		282			
113	APPT 111B	25		282			
114	APPT 114	25		282			
115	APPT 115	25		283			
116	APPT 116	34		381			
117	APPT 117	25		282			

Lot (1)	Nature (2)	Gen (3)	Esc 1 (4)	Esc 2 (5)	Esc 3 (6)	Esc 4 (7)	Esc 5 (8)
118	APPT 118	25		283			
119	APPT 119	25		283			
120	APPT 120	25		282			
121	APPT 121	25		282			
122	APPT 122	25		282			
123	APPT 123	25		282			
124	APPT 124	25		282			
125	APPT 125	25		282			
126	APPT 126	25	364				
127	APPT 127	25	364				
128	APPT 128	25	364				
129	APPT 129	25	364				
130	APPT 130	25	364				
131	APPT 131	25	364				
132	APPT 132	34	489				
133	APPT 133	25	364				
134	BUREAU	36	524				
135	APPT 135	41	594				
136	LOCAL	17	243				
137	BUREAU	55	801				
138	LOCAL	89					
139	APPT 117 Bis	41		463			
140	CELL 14-B	180					1129
141	CELL 15-A	181					1134
142	CELL 14-A	51					318
143	CELL 16	51					319
144	CELL 14	116					731
145	CELL 16-A	52					323
146	CELL 16-B	81					508
147	CELL 17 (partie)	102					642
148	CELL 18 (partie)	102					642
149	CELL 17 (partie)	102					641
150	CELL 18 (partie)	102					641
151	CELL 19 (partie)	102				741	
152	CELL 20 (partie)	102				741	
153	CELL 19 (partie)	117				847	
154	CELL 20 (partie)	132				961	
155	CELL 23	52				380	
156	CELL 22	153				1113	
157	CELL 21	135				980	
158	CELL 24, 25, 26	254			2178		
159	CELL 25	170			1457		
160	CELL 27	66			564		
201	APPT 201	41			344		
202	APPT 202	34			284		

Lot (1)	Nature (2)	Gen (3)	Esc 1 (4)	Esc 2 (5)	Esc 3 (6)	Esc 4 (7)	Esc 5 (8)
203	APPT 203	25			210		
204	APPT 204	25			210		
205	APPT 205	25			210		
206	APPT 206	25			210		
207	APPT 207	25			210		
208	APPT 208	25			210		
209	APPT 209	25			210		
210	APPT 210	25				178	
211	APPT 211A	25				178	
212	APPT 212	25				178	
213	APPT 211B	25				178	
214	APPT 214	25				178	
215	APPT 215	25				178	
216	APPT 216	25				178	
217	APPT 217	25				178	
218	APPT 218	34				241	
219	APPT 219	25				178	
220	APPT 220	25				178	
221	APPT 221	25				178	
222	APPT 222	25				178	
223	APPT 223	25				178	
224	APPT 224	25				178	
225	APPT 225	25				178	
226	APPT 226	25				178	
227	APPT 227	25				178	
228	APPT 228	25				178	
229	APPT 229	25				178	
230	APPT 230	25				178	
231	APPT 231	25				178	
232	SALLE	483					2972
233	APPT 217 BIS	36				258	
234	APPT 234	25			210		
235	APPT 235	25			210		
236	APPT 236	25			210		
237	APPT 237	25			210		
238	APPT 238	25			210		
239	APPT 239	25			210		
240	APPT 240	25			210		
241	APPT 241	25			210		
242	APPT 242	25		277			
243	APPT 243	25		277			
244	APPT 244	25		277			
245	APPT 245	25		277			
246	APPT 246	25		277			
247	APPT 247	25		277			
248	APPT 248	34		374			
249	APPT 249	25		277			
250	APPT 250	25		277			
251	APPT 251	25		277			
252	APPT 252	25		277			
253	APPT 253	25		277			
254	APPT 254	25		277			
255	APPT 255	25		277			
256	APPT 256	25		277			

Lot (1)	Nature (2)	Gen (3)	Esc 1 (4)	Esc 2 (5)	Esc 3 (6)	Esc 4 (7)	Esc 5 (8)
257	APPT 257	25		277			
258	APPT 258	25	357				
259	APPT 259	25	357				
260	APPT 260	25	356				
261	APPT 261	25	356				
262	APPT 262	25	357				
263	APPT 263	25	357				
264	APPT 264	34	486				
265	APPT 265	25	357				
266	APPT	36	510				
267	APPT 265 BIS	41	583				
268	LOCAL	14	207				
289	APPT	36	518				
270	LOCAL	89					
271	APPT 249 BIS	36		394			
301	ENSEIGNE	2					
302	PANNEAU	2					
303	PANNEAU	2					
304	PANNEAU	2					
305	PANNEAU	2					
306	PANNEAU	2					
307	PANNEAU	2					
308	PANNEAU	2					
309	PANNEAU	2					
TOTAL		10000	10000	10000	10000	10000	10000

Lot (1)	Nature (2)	Asc 1 (9)	Asc 2 (10)	Asc 3 (11)	Asc 4 (12)	Asc 5 (13)	Hôtel (14)
1	CELL 1						
2	CELL 1-B						
3	CELL 1-A						
4	CELL 2						
5	CELL 2-A						
6	CELL 2-B						
7	CELL 3-A						
8	CELL 3-B						
9	CELL 3-C						
10	CELL 3-D						
11	CELL 3-A						
12	CELL 4-A						
13	CELL 4-B						
14	CELL 5-A						
15	DGT						
16	CELL 5						
17	CELL 6-A						
18	CELL 7-A						
19	CELL 8-A						
20	CELL 8						
21	CELL 8-C, D, E						
22	CELL 8-I, H						
23	CELL 9						
24	CELL 10						

Lot (1)	Nature (2)	Asc 1 (9)	Asc 2 (10)	Asc 3 (11)	Asc 4 (12)	Asc 5 (13)	Hôtel (14)
25	LOCAL						
101	APPT 101			299			110
102	APPT 102			211			75
103	APPT 103			211			75
104	APPT 104			211			75
105	APPT 105			211			75
106	APPT 106			211			75
107	APPT 107			211			75
108	APPT 108			211			75
109	APPT 109			211			75
110	APPT 110		274				75
111	APPT 111A		274				75
112	APPT 112		274				75
113	APPT 111B		274				75
114	APPT 114		274				75
115	APPT 115		274				75
116	APPT 116		366				103
117	APPT 117		274				75
118	APPT 118		274				75
119	APPT 119		274				75
120	APPT 120		274				75
121	APPT 121		274				75
122	APPT 122		274				75
123	APPT 123		274				75
124	APPT 124		274				75
125	APPT 125		274				75
126	APPT 126	355					75
127	APPT 127	355					75
128	APPT 128	355					75
129	APPT 129	355					75
130	APPT 130	355					75
131	APPT 131	355					75
132	APPT 132	473					102
133	APPT 133	355					75
134	BUREAU	502					110
135	APPT 135	576					124
136	LOCAL	236					
137	BUREAU	767					167
138	LOCAL						
139	APPT 117 Bis		445				124
140	CELL 14-B					1102	
141	CELL 15-A					1109	
142	CELL 14-A					313	
143	CELL 16					313	
144	CELL 14					718	
145	CELL 16-A					320	
146	CELL 16-B					496	
147	CELL 17 (partie)					626	
148	CELL 18 (partie)					626	
149	CELL 17 (partie)					626	
150	CELL 18					626	

Lot (1)	Nature (2)	Asc 1 (9)	Asc 2 (10)	Asc 3 (11)	Asc 4 (12)	Asc 5 (13)	Hôtel (14)
	(partie)						
151	CELL 19 (partie)				716		
152	CELL 20 (partie)				716		
153	CELL 19 (partie)				821		
154	CELL 20 (partie)				932		
155	CELL 23				366		
156	CELL 22				1074		
157	CELL 21				947		
158	CELL 24, 25, 26			2101			
159	CELL 25			1407			
160	CELL 27			545			
201	APPT 201			361			124
202	APPT 202			299			103
203	APPT 203			220			76
204	APPT 204			220			76
205	APPT 205			220			76
206	APPT 206			220			76
207	APPT 207			220			76
208	APPT 208			220			76
209	APPT 209			220			76
210	APPT 210				186		76
211	APPT 211A				186		76
212	APPT 212				186		75
213	APPT 211B				186		75
214	APPT 214				186		75
215	APPT 215				186		75
216	APPT 216				186		75
217	APPT 217				186		75
218	APPT 218				253		103
219	APPT 219				186		75
220	APPT 220				186		75
221	APPT 221				186		75
222	APPT 222				186		75
223	APPT 223				186		75
224	APPT 224				186		75
225	APPT 225				186		75
226	APPT 226				186		75
227	APPT 227				186		75
228	APPT 228				186		75
229	APPT 229				186		75
230	APPT 230				186		75
231	APPT 231				186		75
232	SALLE					3125	1453
233	APPT 217 BIS				269		110
234	APPT 234			220			75
235	APPT 235			220			75
236	APPT 236			220			75
237	APPT 237			220			75
238	APPT 238			220			75

Lot (1)	Nature (2)	Asc 1 (9)	Asc 2 (10)	Asc 3 (11)	Asc 4 (12)	Asc 5 (13)	Hôtel (14)
239	APPT 239			220			75
240	APPT 240			220			75
241	APPT 241			220			75
242	APPT 242		286				75
243	APPT 243		286				75
244	APPT 244		286				75
245	APPT 245		286				75
246	APPT 246		286				75
247	APPT 247		286				75
248	APPT 248		389				103
249	APPT 249		286				75
250	APPT 250		286				75
251	APPT 251		286				75
252	APPT 252		286				75
253	APPT 253		286				75
254	APPT 254		286				75
255	APPT 255		286				75
256	APPT 256		286				75
257	APPT 257		286				75
258	APPT 258	369					75
259	APPT 259	369					75
260	APPT 260	369					75
261	APPT 261	369					75
262	APPT 262	369					75
263	APPT 263	369					75
264	APPT 264	502					104
265	APPT 265	369					75
266	APPT	532					109
267	APPT 265 BIS	605					124
268	LOCAL	207					
289	APPT	532					110
270	LOCAL						
271	APPT 249 BIS		400				108
301	ENSEIGNE						
302	PANNEAU						
303	PANNEAU						
304	PANNEAU						
305	PANNEAU						
306	PANNEAU						
307	PANNEAU						
308	PANNEAU						
309	PANNEAU						
TOTAL		10000	10000	10000	10000	10000	10000

Lot (1)	Nature (2)	C Aff (15)	C Serv (16)	C Med (17)	C Sem (18)	WC (19)
1	CELL 1					
2	CELL 1-B					
3	CELL 1-A					
4	CELL 2					
5	CELL 2-A					
6	CELL 2-B					
7	CELL 3-A					

Lot (1)	Nature (2)	C Aff (15)	C Serv (16)	C Med (17)	C Sem (18)	WC (19)
8	CELL 3-B					
9	CELL 3-C					
10	CELL 3-D					
11	CELL 3-A					
12	CELL 4-A					
13	CELL 4-B					
14	CELL 5-A					
15	DGT					
16	CELL 5					
17	CELL 6-A					
18	CELL 7-A					
19	CELL 8-A					
20	CELL 8					
21	CELL 8-C, D, E					
22	CELL 8-I, H					
23	CELL 9					
24	CELL 10					
25	LOCAL					
101	APPT 101					
102	APPT 102					
103	APPT 103					
104	APPT 104					
105	APPT 105					
106	APPT 106					
107	APPT 107					
108	APPT 108					
109	APPT 109					
110	APPT 110					
111	APPT 111A					
112	APPT 112					
113	APPT 111B					
114	APPT 114					
115	APPT 115					
116	APPT 116					
117	APPT 117					
118	APPT 118					
119	APPT 119					
120	APPT 120					
121	APPT 121					
122	APPT 122					
123	APPT 123					
124	APPT 124					
125	APPT 125					
126	APPT 126					
127	APPT 127					
128	APPT 128					
129	APPT 129					
130	APPT 130					
131	APPT 131					
132	APPT 132					
133	APPT 133					
134	BUREAU					
135	APPT 135					
136	LOCAL					

Lot (1)	Nature (2)	C Aff (15)	C Serv (16)	C Med (17)	C Sem (18)	WC (19)
137	BUREAU					
138	LOCAL					
139	APPT 117 Bis					
140	CELL 14-B			2530		747
141	CELL 15-A			2540		750
142	CELL 14-A			713		211
143	CELL 16			714		211
144	CELL 14			1639		485
145	CELL 16-A			725		214
146	CELL 16-B			1139		337
147	CELL 17 (partie)	1187				426
148	CELL 18 (partie)	1187				426
149	CELL 17 (partie)	1184				425
150	CELL 18 (partie)	1184				425
151	CELL 19 (partie)	1184				425
152	CELL 20 (partie)	1184				425
153	CELL 19 (partie)	1354				486
154	CELL 20 (partie)	1536				551
155	CELL 23		630			218
156	CELL 22		1845			637
157	CELL 21		1625			562
158	CELL 24, 25, 26		3062			1057
159	CELL 25		2047			708
160	CELL 27		791			274
201	APPT 201					
202	APPT 202					
203	APPT 203					
204	APPT 204					
205	APPT 205					
206	APPT 206					
207	APPT 207					
208	APPT 208					
209	APPT 209					
210	APPT 210					
211	APPT 211A					
212	APPT 212					
213	APPT 211B					
214	APPT 214					
215	APPT 215					
216	APPT 216					
217	APPT 217					
218	APPT 218					
219	APPT 219					
220	APPT 220					
221	APPT 221					

Lot (1)	Nature (2)	C Aff (15)	C Serv (16)	C Med (17)	C Sem (18)	WC (19)
222	APPT 222					
223	APPT 223					
224	APPT 224					
225	APPT 225					
226	APPT 226					
227	APPT 227					
228	APPT 228					
229	APPT 229					
230	APPT 230					
231	APPT 231					
232	SALLE				10000	
233	APPT 217 BIS					
234	APPT 234					
235	APPT 235					
236	APPT 236					
237	APPT 237					
238	APPT 238					
239	APPT 239					
240	APPT 240					
241	APPT 241					
242	APPT 242					
243	APPT 243					
244	APPT 244					
245	APPT 245					
246	APPT 246					
247	APPT 247					
248	APPT 248					
249	APPT 249					
250	APPT 250					
251	APPT 251					
252	APPT 252					
253	APPT 253					
254	APPT 254					
255	APPT 255					
256	APPT 256					
257	APPT 257					
258	APPT 258					
259	APPT 259					
260	APPT 260					
261	APPT 261					
262	APPT 262					
263	APPT 263					
264	APPT 264					
265	APPT 265					
266	APPT					
267	APPT 265 BIS					
268	LOCAL					
289	APPT					
270	LOCAL					
271	APPT 249 BIS					
301	ENSEIGNE					
302	PANNEAU					

Lot (1)	Nature (2)	C Aff (15)	C Serv (16)	C Med (17)	C Sem (18)	WC (19)
303	PANNEAU					
304	PANNEAU					
305	PANNEAU					
306	PANNEAU					
307	PANNEAU					
308	PANNEAU					
309	PANNEAU					
TOTAL		10000	10000	10000	10000	10000

Article 4 - REGLEMENT DES CHARGES

Les copropriétaires verseront au Syndic :

- o Une avance de trésorerie permanente, dont le montant sera arrêté par l'assemblée générale, et qui ne pourra excéder 1/6ème du budget prévisionnel ;
- o Des provisions trimestrielles qui ne pourront excéder chacune le quart du budget prévisionnel pour l'exercice considéré et qui s'imputeront sur le règlement définitif desdites dépenses ;
- o Des provisions pour les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel prévues à l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965, à savoir pour les travaux votés, selon les montants et l'échéancier décidés par l'Assemblée Générale ;
- o Des provisions spéciales destinées à faire face à des travaux susceptibles d'être nécessaires dans les trois années à échoir ou à permettre l'exécution des décisions de l'assemblée générale, comme celles de procéder à l'exécution des travaux d'amélioration prévus aux chapitres III et IV de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 dans les conditions qui seront fixées par décision de ladite assemblée ;

Les versements devront être effectués dans le mois de la demande qui en sera faite par le Syndic.

Passé ce délai, les sommes dues porteront intérêt au taux légal au profit du syndicat à compter de la mise en demeure adressée par le Syndic au copropriétaire défaillant.

Les autres copropriétaires devront, en tant que de besoin, faire les avances nécessaires pour pallier les conséquences de la défaillance d'un ou plusieurs d'entre eux.

Le paiement de la part contributive due par chaque copropriétaire, qu'il s'agisse de provision ou de paiement définitif, sera poursuivi par toutes les voies de droit et assuré par toutes mesures conservatoires en application notamment des dispositions de l'article 55 du décret du 17 mars 1967. Il sera, en outre, garanti par l'hypothèque légale et le privilège mobilier prévus à l'article 19 de la loi du 10 Juillet 1965 ainsi que par le privilège immobilier spécial prévu par l'article 2103 du Code Civil pour ce qui concerne les charges visées à l'article 19-1 de la Loi susvisée. Il en sera de même du paiement des intérêts de retard ci-dessus stipulés.

Pour l'exercice de ces garanties, la mise en demeure aura lieu par acte extrajudiciaire et sera considérée comme restée infructueuse à l'expiration d'un délai de quinze jours.

Les obligations de chaque copropriétaire sont indivisibles à l'égard du syndicat, lequel, en conséquence, pourra exiger leur entière exécution de n'importe lequel des héritiers ou représentants.

En cas d'indivision ou de démembrement de la propriété d'un lot, les indivisaires d'une part et les nus-propriétaires et usufruitiers d'autre part, seront tenus solidairement de l'entier paiement des charges afférentes au lot considéré.

Aucun copropriétaire ne pourra se décharger de sa contribution aux charges communes, ou la diminuer, par l'abandon aux autres, en totalité ou en partie, de ses droits divis et indivis.

Les copropriétaires qui aggraveraient les charges communes par leur fait, celui de leurs ayants droit, locataires, occupants ou préposés, supporteront seuls les frais ou dépenses supplémentaires qui seraient ainsi occasionnés.

Ils devront être entretenus en bon état, aux frais de chacun des copropriétaires.

Il ne pourra pas être étendu de linge aux fenêtres. Aucun objet ne pourra être posé sur le bord des fenêtres.

Les copropriétaires ne pourront installer des jardinières sur les garde-corps.

V - Modification des locaux

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

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

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

Dans le cas de travaux délicats, les copropriétaires pourront exiger qu'ils soient exécutés par une entreprise spécialisée apportant toute garantie, notamment quant aux assurances s'il y a sinistre, sous la surveillance d'un Architecte, assisté le cas échéant d'un bureau d'études, les honoraires de ces intervenants étant à sa charge.

Toute transformation de nature du revêtement de sol devra être effectuée en respectant les normes acoustiques en vigueur au jour de l'établissement du présent Règlement de Copropriété.

VI - Réparations - obligation d'accès aux parties privatives

Tous les lots sont grevés d'une contrainte d'accès aux réseaux divers qui les traverseraient, en vue de procéder à leur entretien et remplacement, le cas échéant. Leurs propriétaires ou occupants devront en conséquence souffrir, sans indemnité, l'exécution des réparations qui deviendraient nécessaires, quelle qu'en soit la durée et permettre l'accès aux architectes, entrepreneurs et ouvriers chargés de surveiller, conduire ou faire ces travaux.

Tout copropriétaire possédant un local dans lequel se trouvent des éléments tels que gaines, trappes, regards, compteurs, canalisations communes, câbles électriques ou téléphoniques, devra en tout temps laisser le libre accès aux entreprises et administrations spécialisées pour leur entretien, leurs réparations, le relevage des compteurs ou encore la réalisation de nouveaux branchements.

Les copropriétaires de locaux sis en dernier étage devront, en tant que de besoin, laisser le libre passage pour l'accès à la toiture, et ce pour les seules opérations de contrôle, d'entretien, de réparation et de réfection des parties communes.

Les propriétaires ou occupants devront en conséquence souffrir, sans indemnité, l'exécution des réparations qui deviendraient nécessaires, quelle qu'en soit la durée.

Les copropriétaires devront également supporter, sans indemnité, l'installation d'échafaudages, notamment pour le ravalement des façades.

En cas d'absence prolongée, tout occupant devra laisser les clés du local qu'il occupe à une personne dont l'adresse devra être communiquée au Syndic. Le détenteur des clés devra être autorisé à pénétrer dans les locaux durant cette absence, en cas d'urgence.

VII - Entretien des canalisations d'eau et robinetterie

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

En cas de fuite, le propriétaire du local où elle se produirait devra réparer les dégâts et rembourser la dépense d'eau supplémentaire évaluée par le Syndic.

VIII - Surcharge des planchers

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

IX - Bruits

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

Les appareils de radio et de télévision, les chaînes Hi-Fi, les électrophones, magnétoscopes et équipements multimédias de toute nature devront être utilisés en se conformant aux règlements administratifs et en veillant à ce que le bruit en résultant ne soit pas perceptible par les voisins.

X - Animaux

La possession de quelconque animal est proscrite sur l'ensemble du site.

XI - Antennes

L'installation d'antennes et de paraboles individuelles est interdite en façade.

Elles ne pourront être installées qu'en toiture aux endroits réservés à cet effet, ces travaux devant être effectués sous contrôle du Syndic, afin d'éviter des dégradations de l'étanchéité et de la structure de chaque bâtiment individuel.

Tous les frais en résultant, en ce compris les éventuelles vacations du Syndic, seront à la charge du ou des personnes ayant demandé de procéder à cette installation.

XII - Locations

Les copropriétaires pourront louer les lots dont ils sont propriétaires, mais ils devront donner connaissance à leurs locataires ou occupants des prescriptions du présent règlement de copropriété, notamment quant à l'usage des parties privatives et communes, et ils devront leur imposer, dans les baux, le respect de ces dispositions.

Les locations ne pourront jamais porter exclusivement sur les choses communes de quelques catégories qu'elles soient, le droit de jouir de ces dernières demeurant obligatoirement l'accessoire de la location des parties divisées.

XIII - Responsabilité

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

Article 5 - USAGE DES PARTIES COMMUNES

I - Principes

Chacun des copropriétaires pourra user librement des parties communes, dans la mesure où la copropriété lui en a été conférée, aux termes de l'État Descriptif de Division qui précède, et à condition de ne pas faire obstacle aux droits des autres copropriétaires et sous réserve des limitations ci-après stipulées.

Il devra respecter la réglementation intérieure qui pourrait être édictée pour l'usage de certaines parties communes et le fonctionnement des services collectifs et des éléments d'équipement commun.

Nul ne pourra, même temporairement, encombrer les parties communes ni y déposer quoi que ce soit, ni les utiliser pour son usage personnel, en dehors de leur destination normale, sauf en cas de nécessité et sauf la dérogation ci-après expressément prévue d'utiliser privativement certaines parties communes.

Il est notamment interdit d'entreposer des poussettes et des vélos dans ces parties communes.

En cas d'encombrement d'une partie commune en contravention avec les présentes stipulations, le Syndic est fondé à faire enlever l'objet de la contravention, quarante-huit heures après mise en demeure par lettre recommandée avec demande d'avis de réception restée sans effet, aux frais du contrevenant et à ses risques et périls.

Les déchets ménagers devront être mis dans des sachets fermés afin de ne pas souiller les parties communes pendant leur transfert jusqu'à l'emplacement des poubelles.

Les livraisons de matières sales ou encombrantes devront être faites le matin avant dix heures. Elles sont interdites les dimanches et jours fériés.

Les véhicules encombrants de type camion, caravane, camping – car, etc.... ne sont pas autorisés à stationner sur les emplacements de parking communs sis à l'extérieur.

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

Aucune boîte aux lettres supplémentaire ne pourra être installée dans les parties communes sans autorisation de l'assemblée générale.

Les étiquettes des boîtes aux lettres, du tableau nominatif des télécoms et des interphones devront être d'un modèle unique. Elles seront commandées et gérées par les soins du Syndic. A cet effet les copropriétaires sont tenus de signaler au Syndic tout changement d'occupant.

Les copropriétaires devront respecter toutes les servitudes et autres suggestions qui grèvent ou pourront grever la propriété.

Chaque copropriétaire sera personnellement responsable des dégradations causées aux parties communes et, d'une manière générale, de toutes les conséquences dommageables susceptibles de résulter d'un usage abusif ou d'une utilisation non conforme à la destination des parties communes, que ce soit par son fait, par le fait des occupants ou de ses locataires ou par celui des personnes se rendant chez lui ou de ses animaux.

En cas de carence de la part d'un copropriétaire dans l'entretien de ses parties privatives, tout au moins pour celles visibles de l'extérieur, ainsi que d'une façon générale pour toutes celles dont le défaut d'entretien peut avoir des incidences à l'égard des parties communes ou des autres parties privatives ou de l'aspect extérieur de l'immeuble, le Syndic, après décision de l'assemblée générale, pourra remédier aux frais du copropriétaire défaillant à cette carence, après mise en demeure par lettre recommandée avec demande d'avis de réception restée sans effet pendant un délai d'un mois.

II - Enseignes - plaques

Tous écriteaux, plaques, enseignes visibles de l'extérieur et décorations extérieures sont interdits sauf pour les cas décrits ci-après et ce sous réserve de la présentation d'un projet établi par un architecte et validé par l'assemblée des copropriétaires :

- enseigne lumineuse du lot 201
- enseigne commerciale du gestionnaire hôtelier

III - Pouvoir de maintien du dispositif publicitaire par le REQUERANT

Le REQUERANT aura le droit, jusqu'à la vente de tous les lots, d'apposer sur la façade tous panneaux publicitaires en vue de la commercialisation des locaux restant à vendre, ainsi que d'utiliser l'un des locaux d'habitation comme bureau de vente, et de signaler son emplacement par des flèches et panneaux disposés dans les parties communes.

L'exercice de ce droit ne donnera lieu à aucune redevance ou indemnité au profit de la copropriété.

IV - Accès à la toiture-terrasse

L'accès à la toiture-terrasse est autorisé pour les sociétés en charge de l'entretien des groupes froid, par les locaux commerciaux de l'immeuble et par le gestionnaire de l'hôtel ou par les sociétés mandatées par ces derniers.

V - Gestion de l'ensemble

Le syndicat des Copropriétaires, qui prendra naissance dès la signature du premier acte de vente d'un des lots ci-avant créé, devra reprendre tous les contrats en cours, et notamment contrat d'entretien et de nettoyage des parties communes, et fera son affaire personnelle de la modification desdits contrats ou de leur résiliation, s'il y a convenance.

CHAPITRE II - MUTATIONS DE PROPRIÉTÉ ET DE JOUISSANCE - MODIFICATIONS DE LOTS

Article 6 - OPPOSABILITE AUX TIERS

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

Quand bien même le présent acte et ses éventuels modificatifs n'auraient pas été publiés, ils seraient néanmoins opposables audits ayants cause qui, d'après l'acte constatant ou réalisant le transfert de propriété ou la constatation d'un droit réel, en auraient eu préalablement connaissance et auraient adhéré aux obligations en résultant.

Article 7 - MUTATIONS DE PROPRIETE

I - Contribution aux charges

1. Mutations à titre onéreux

Lors de la mutation à titre onéreux d'un lot :

- Le paiement de la provision exigible du budget prévisionnel, en application du troisième alinéa de l'article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965, incombe au vendeur ;
- Le paiement des provisions des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel incombe à celui, vendeur ou acquéreur, qui est copropriétaire au moment de l'exigibilité ;
- Le trop ou moins perçu sur provisions, révélé par l'approbation des comptes, est porté au crédit ou au débit du compte de celui qui est copropriétaire lors de l'approbation des comptes.

Toute convention contraire entre l'ancien et le nouveau copropriétaire à l'occasion du transfert de propriété du lot pour la prise en charge des dépenses de copropriété ne sera en aucun cas opposable au syndicat.

2. Mutation par décès

Les obligations de chaque copropriétaire étant indivisibles à l'égard du syndicat, celui-ci pourra exiger leur entière exécution de n'importe lequel des héritiers ou représentants. Si l'indivision vient à cesser par suite d'un acte de partage, cession ou licitation entre héritiers, le Syndic devra en être informé dans les deux mois de cet événement par une lettre du rédacteur de l'acte contenant les nom, prénoms, profession et domicile du nouveau copropriétaire, la date de la mutation et celle de l'entrée en jouissance.

En cas de mutation résultant d'un legs particulier, le légataire restera tenu solidairement avec les héritiers des sommes afférentes au lot cédé, dues à quelque titre que ce soit au jour de la mutation.

II - Formalités

1. Information des parties

Le Syndic, avant l'établissement de tout acte conventionnel réalisant ou constatant le transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot, adresse au Notaire chargé de recevoir l'acte, à la demande de ce dernier ou à celle du copropriétaire qui transfère tout ou partie de ses droits sur le lot, un état daté comportant trois parties :

1°) Dans la première partie, le Syndic indique, d'une manière même approximative et sous réserve de l'apurement des comptes, les sommes pouvant rester dues, pour le lot considéré, au syndicat par le copropriétaire cédant, au titre :

- des provisions exigibles du budget prévisionnel,
- des provisions exigibles des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel,
 - des charges impayées sur les exercices antérieurs,
- des sommes mentionnées à l'article 33 de la loi du 10 juillet 1965,
- des avances exigibles.

Ces indications sont communiquées par le Syndic au Notaire ou au propriétaire cédant, à charge pour eux de les porter à la connaissance, le cas échéant, des créanciers inscrits.

2°) Dans la deuxième partie, le Syndic indique, d'une manière même approximative, et sous réserve de l'apurement des comptes, les sommes dont le syndicat pourrait être débiteur, pour le lot considéré, à l'égard du copropriétaire cédant, au titre :

- des avances mentionnées à l'article 45-1,
- des provisions du budget prévisionnel pour les périodes postérieures à la période en cours et rendues exigibles en raison de la déchéance du terme prévu par l'article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965.

3°) Dans la troisième partie, le Syndic indique les sommes qui devraient incomber au nouveau copropriétaire, pour le lot considéré, au titre :

- de la reconstitution des avances mentionnées à l'article 45-1 et ce d'une manière même approximative,
- des provisions non encore exigibles du budget prévisionnel,
- des provisions non encore exigibles dans les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel.

Dans une annexe à la troisième partie de l'état daté, le Syndic indique la somme correspondant, pour les deux exercices précédents, à la quote-part afférente au lot considéré dans le budget prévisionnel et dans le total des dépenses hors budget prévisionnel. Il mentionne, s'il y a lieu, l'objet et l'état des procédures en cours dans lesquelles le syndicat est parti.

2. Droit d'opposition au paiement du prix

Lors de la mutation à titre onéreux d'un lot, et si le vendeur n'a pas présenté au notaire un certificat du Syndic ayant moins d'un mois de date, attestant qu'il est libre de toute obligation à l'égard du syndicat, avis de la mutation doit être donné par le Notaire au Syndic de l'immeuble, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception dans un délai de quinze jours à compter du transfert de propriété.

Avant l'expiration d'un délai de quinze jours à compter de la réception de cet avis, le Syndic pourra former, au domicile élu, par acte extrajudiciaire,

opposition au versement des fonds, dans la limite ci-après, pour obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire.

Cette opposition contient élection de domicile dans le ressort du tribunal de grande instance de la situation de l'immeuble, et, à peine de nullité, énonce le montant et les causes de la créance. Les effets de l'opposition sont limités au montant ainsi énoncé. Tout paiement ou transfert amiable ou judiciaire du prix, opéré en violation des dispositions de l'alinéa précédent, est inopposable au Syndic ayant régulièrement fait opposition. L'opposition régulière vaut, au profit du syndicat, mise en œuvre du privilège mentionné à l'article 19-1 de la Loi du 10 juillet 1965, modifiée.

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

L'opposition éventuellement formée par le Syndic doit énoncer, d'une manière précise, le montant et les causes :

7. des créances du syndicat afférentes aux charges et travaux mentionnés aux articles 10 et 30 de la Loi du 10 juillet 1965 de l'année courante et des deux dernières années échues et celles des deux années antérieures aux deux dernières années échues,
8. des créances de toute nature du syndicat garanties par une hypothèque légale autres que celles ci-dessus,
9. de toutes les autres créances du syndicat qui pourraient exister.

3. Notification des mutations - Élection de domicile

En cas de mutation par décès, les héritiers et ayants-droit devront, dans les deux mois du décès, justifier au Syndic de leur qualité héréditaire par une lettre du notaire chargé de régler la succession. En cas de cessation de l'indivision, le Syndic devra en être informé dans le mois de cet événement selon les modalités fixées au même article.

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

Cette notification comportera la désignation du lot ou de la fraction de lot intéressé, ainsi que l'indication des nom, prénom, domicile réel de l'acquéreur ou du titulaire de droit et, le cas échéant, du mandataire commun dont il sera parlé ci-après.

Elle doit être faite indépendamment de l'avis de mutation prévu à l'article 20 de la Loi du 10 juillet 1965 modifié.

Les créanciers inscrits doivent être informés de l'opposition formée par le Syndic.

Le nouveau copropriétaire ou titulaire d'un droit sur un lot ou une fraction de lot sera tenu de notifier au Syndic, son domicile réel ou élu, faute de quoi ce domicile sera considéré de plein droit comme étant élu dans l'immeuble.

Article 8 - INDIVISION - USUFRUIT

I - Indivision

En cas d'indivision de la propriété d'un lot, tous les copropriétaires indivis seront solidairement responsables vis-à-vis du syndicat du paiement de toutes les charges afférentes audit lot.

Les indivisaires devront se faire représenter auprès du Syndic et aux assemblées de copropriétaires par un mandataire commun qui sera, à défaut d'accord, désigné par le Président du tribunal de grande instance, à la requête de l'un d'entre eux ou du Syndic.

II - Usufruit

En cas de démembrement de la propriété d'un lot, les nus-propriétaires et les usufruitiers seront solidairement responsables vis-à-vis du syndicat du paiement des charges afférentes audit lot.

Les intéressés devront se faire représenter auprès du Syndic et aux assemblées de copropriétaires par l'un d'eux ou un mandataire commun qui, à défaut d'accord, sera désigné comme il est dit ci-dessus.

III - Notification

La notification de la constitution d'un droit d'usufruit, de nue-propriété, d'usage ou d'habitation sur un lot, sera faite en application des dispositions ci-dessus.

Article 9 - LOCATIONS

Le copropriétaire qui consentira la location de son lot :

10. devra donner connaissance au locataire des dispositions du présent règlement, notamment celles relatives à la destination de l'immeuble et des lieux loués et l'obliger dans le bail à exécuter les prescriptions de ce règlement,

11. devra prévenir le Syndic, par lettre recommandée, de la location consentie, en précisant le nom du locataire,

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

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

Article 10 - MODIFICATION DES LOTS

Les copropriétaires pourront échanger entre eux des éléments détachés de leurs lots ou en céder aux copropriétaires voisins, ou diviser leurs locaux en plusieurs lots ou encore réunir des lots contigus leur appartenant.

Lors de ces opérations, il sera attaché à chacun des nouveaux lots un nombre de tantièmes ainsi calculé :

13. en cas de réunion de lots, il s'agira du total des quotes-parts de parties communes des lots d'origine réunis,

14. en cas de division de lots, les quotes-parts de parties communes des lots d'origine seront ventilées entre les nouveaux lots au prorata de leurs surfaces et valeurs relatives respectives au sens des articles 5 et 10 de la Loi du 10 juillet 1965.

Il sera procédé de même pour les quotes-parts de charges générales et celles afférentes aux services collectifs et éléments d'équipement.

Sous la seule condition qu'il ait pu être procédé ainsi et qu'en conséquence le total des tantièmes demeure inchangé, la nouvelle répartition des charges entre les lots issus des modifications s'appliquera sans qu'il soit besoin de recourir à une Assemblée Générale.

S'il en était autrement, la nouvelle répartition des charges entre les fractions d'un lot devra, par application de l'article 11 de la loi du 10 juillet 1965, être soumise à l'approbation d'une assemblée statuant à la majorité requise pour l'adoption des décisions ordinaires.

Toute modification des lots devra faire l'objet d'un acte Modificatif de l'État Descriptif de Division, ainsi que de l'état de répartition des charges.

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

En cas de réunion de plusieurs lots pour former un lot unique, l'acte modificatif attribuera à ce dernier, un nouveau numéro.

Dans l'intérêt commun des copropriétaires ou de leurs ayants cause, il est stipulé qu'au cas où l'État Descriptif de Division ou le Règlement de Copropriété viendrait à être modifié, une copie authentique de l'acte modificatif rapportant la mention de publicité foncière devra être remise :

1°) Au Syndic,

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

Tous les frais en conséquence seront à la charge du ou des copropriétaires ayant réalisé les modifications.

CHAPITRE III - ADMINISTRATION DE L'IMMEUBLE

Article 11 - SYNDICAT

La collectivité des copropriétaires de l'immeuble est constituée en un syndicat qui a la personnalité civile.

Il peut revêtir la forme d'un syndicat coopératif sur décision d'une Assemblée Générale prise à la majorité fixée à l'article 26 de la Loi du 10 Juillet 1965.

Ce syndicat a pour dénomination "SYNDICAT DU SITE DU ROOF1 - LA TESTE DE BUCH".

Son siège est fixé dans les Bureaux du Syndic en fonction.

Il prendra naissance dès que l'immeuble appartiendra à au moins deux copropriétaires.

Il a pour objet d'assurer la gestion, l'entretien et l'amélioration des parties communes.

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

Il est notamment chargé d'assurer le respect des dispositions du présent Règlement de Copropriété ainsi que des délibérations des assemblées

générales. Il veille au respect de la destination de l'immeuble ainsi qu'au maintien de l'harmonie générale du bâtiment.

A ce titre, il demeure seul compétent pour décider ou autoriser les travaux et opérations de ravalement des façades ou concernant l'aspect extérieur de l'immeuble.

Il peut, enfin, modifier le Règlement de Copropriété, dans la mesure où il concerne la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes.

Article 12 - ASSEMBLEES GENERALES

I - Époques des réunions

Les copropriétaires se réuniront en assemblée générale dans les trois mois de la naissance de la copropriété, afin, notamment de nommer le Syndic définitif, fixer le montant de sa rémunération et arrêter le budget prévisionnel pour le temps restant à courir sur ce premier exercice.

Par la suite, les copropriétaires se réuniront en assemblée générale au moins une fois par an, sur convocation du Syndic.

L'assemblée générale pourra également être réunie extraordinairement par le Syndic aussi souvent qu'il le jugera nécessaire.

Elle pourra encore être convoquée par le Syndic à la demande du conseil syndical ou de plusieurs copropriétaires dans les conditions fixées par l'article 8 du Décret du 17 mars 1967.

II - Convocations

1. Délai de convocation

Les convocations seront adressées aux copropriétaires par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, envoyée à leur domicile réel ou à un domicile élu par eux et mise à la poste suffisamment tôt pour qu'elle puisse être présentée à leurs destinataires au moins quinze jours avant la date de la réunion. Elles pourront également être remises aux copropriétaires contre récépissé ou émargement d'un état au moins quinze jours avant la réunion (ou huit jours en cas d'urgence).

Ce délai pourra être réduit à huit jours en cas d'urgence ou d'Assemblée Générale réunie en application du dernier alinéa de l'article 25 de la Loi du 10 juillet 1965, si son ordre du jour est identique à celui de la première Assemblée.

Dans ce deuxième cas, les convocations en vue de la nouvelle assemblée doivent être expédiées dans le délai maximal de trois mois à compter du jour où s'est tenue l'assemblée générale au cours de laquelle la décision n'a pas été adoptée.

2. Destinataires des convocations

Tous les copropriétaires devront être convoqués à l'assemblée générale.

Lorsqu'une société immobilière d'attribution est propriétaire de plusieurs lots dont elle attribue la jouissance à ses associés, chacun de ceux-ci reçoit notification des convocations et de leurs annexes.

A cet effet, le représentant légal de la société est tenu de communiquer, sans frais, au Syndic ainsi que, le cas échéant, à toute personne habilitée à convoquer l'assemblée générale, et à la demande de ces derniers, les nom et domicile, réel ou élu, de chacun des associés. Il doit immédiatement informer le Syndic de toutes modifications des renseignements ainsi communiqués.

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

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

Les mutations de propriété ne sont opposables au Syndic qu'à compter de la date où elles ont été signifiées au Syndic.

En conséquence, les convocations seront valablement faites au dernier domicile notifié au Syndic et opposables aux nouveaux copropriétaires tant qu'il n'a pas été procédé à la signification de ces mutations.

En cas d'indivision d'un lot, la convocation sera valablement adressée au mandataire commun prévu ci-après.

En cas d'usufruit d'un lot, elle sera valablement adressée au mandataire commun choisi par les intéressés et dénoncée au Syndic où à défaut, à l'usufruitier, sauf indication contraire dûment notifiée au Syndic.

3. Contenu des convocations

Les convocations contiennent l'indication des lieux, date et heure de la réunion, ainsi que l'ordre du jour, lequel précise chacune des questions soumises à la délibération de l'assemblée.

Elles rappellent les modalités de consultation des pièces justificatives des charges arrêtées par l'Assemblée Générale en application de l'article 18-1 de la Loi du 10 Juillet 1965.

Sont notifiés au plus tard en même temps que l'ordre du jour, les pièces et documents définis à l'article 11 du décret numéro 67-223 du 17 Mars 1967, modifié notamment par le décret du 27 mai 2004, et dont la nature dépend de l'objet de la délibération inscrite à l'ordre du jour.

Ces notifications n'ont pas à être renouvelées lorsqu'il s'agit d'une Assemblée sur deuxième convocation dont l'ordre du jour est identique à celui de la première Assemblée.

4. Ordre du jour complémentaire

A tout moment, un ou plusieurs copropriétaires, ou le conseil syndical, peuvent notifier au Syndic la ou les questions dont ils demandent qu'elles soient inscrites à l'ordre du jour d'une assemblée générale. Le Syndic porte ces questions à l'ordre du jour de la convocation de la prochaine assemblée générale. Toutefois, si la ou les questions notifiées ne peuvent être inscrites à cette assemblée compte tenu de la date de réception de la demande par le Syndic, elles le sont à l'assemblée suivante.

III - Tenue des assemblées générales

Au début de chaque réunion, l'assemblée générale élit son président et s'il y a lieu un ou plusieurs scrutateurs.

Le Syndic, son conjoint et ses préposés ne peuvent présider l'assemblée même s'ils sont copropriétaires.

Le Syndic ou son représentant assure le secrétariat de la séance, sauf décision contraire de l'assemblée générale.

Il est tenu une feuille de présence, pouvant comporter plusieurs feuillets, indiquant les nom et domicile de chaque copropriétaire et, le cas échéant, de son mandataire, ainsi que le nombre de voix dont il dispose, compte tenu s'il y a lieu des dispositions des articles 22 et 24 de la loi du 10 Juillet 1965.

Cette feuille de présence est émargée par chacun des membres de l'assemblée générale ou par son mandataire. Elle est certifiée exacte par le président et le ou les scrutateurs de l'assemblée et constitue une annexe du procès-verbal avec lequel elle est conservée. Elle peut être tenue sous forme électronique dans les conditions définies par les articles 1316-1 et suivants du Code Civil.

Le Syndic doit conserver les pouvoirs, avec l'original du procès-verbal de séance, afin d'être communiqués à tout copropriétaire qui en ferait la demande.

Les copropriétaires peuvent se faire représenter par un mandataire de leur choix, habilité par une simple lettre. Le Syndic, son conjoint et ses préposés ne peuvent recevoir mandat pour représenter un copropriétaire. Chaque mandataire ne peut recevoir plus de trois délégations de vote à moins que le total des voix dont il dispose lui-même et de celles de ses mandats n'excède pas 5 % des voix du syndicat.

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

En cas d'usufruit d'un lot, les intéressés sont représentés soit par un mandataire commun qu'ils auront choisi, soit à défaut, par l'usufruitier.

En cas d'indivision d'un lot, les indivisaires seront représentés par un mandataire commun qui sera, à défaut d'accord entre eux, désigné par le tribunal de grande instance à la requête de l'un d'eux ou du Syndic.

Sauf directives contraires expressément formulées dans la procuration, celle-ci habilite le mandataire à voter, pour le compte de son mandant, sur chacune des questions figurant à l'ordre du jour notifié au copropriétaire représenté.

L'assemblée générale ne prend de décision valide que sur les questions inscrites à l'ordre du jour et dans la mesure où les notifications ci-dessus prévues au paragraphe "Contenu des convocations" ont été régulièrement effectuées.

Les délibérations de chaque assemblée sont constatées par un procès-verbal signé par les membres du bureau.

Lorsque le registre est tenu sous la forme électronique, ces signatures sont établies conformément au deuxième alinéa de l'article 1316-4 du Code Civil.

Le procès-verbal comporte, sous l'intitulé de chaque question inscrite à l'ordre du jour, le résultat du vote et précise les noms des copropriétaires qui se sont opposés à la décision de l'assemblée et de ceux qui se sont abstenus et leur nombre de voix.

Le procès-verbal mentionne les réserves éventuellement formulées par les copropriétaires ou associés opposants sur la régularité des décisions.

Les procès-verbaux des séances sont inscrits, à la suite les uns des autres, sur un registre spécialement ouvert à cet effet, ce registre pouvant être tenu sous forme électronique dans les conditions définies par les articles 1316-1 et suivants du Code Civil.

Les copies ou extraits de ces procès-verbaux à produire en justice ou ailleurs sont certifiés par le Syndic.

IV - Nombre de voix des copropriétaires

Chacun des copropriétaires dispose d'autant de voix qu'il possède de quotes-parts de propriété des parties communes.

Toutefois, lorsqu'un copropriétaire possède plus de la moitié des quotes-parts de propriété des parties communes, le nombre de voix dont il dispose est réduit à la somme des voix des autres copropriétaires.

V - Majorités requises pour l'adoption des décisions

Les décisions de l'Assemblée sont prises à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés, sauf les exceptions prévues aux articles 25 et 26 de la Loi du 10 Juillet 1965, qui fixent des majorités plus importantes pour l'adoption de certaines décisions.

VI - Effets des décisions

Les décisions régulièrement prises obligeront tous les copropriétaires, même les opposants et ceux qui n'auront pas été représentés à la réunion. Elles seront notifiées aux non-présents et aux opposants au moyen d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de l'assemblée certifiée par le Syndic, et qui leur sera adressé par lettre recommandée avec demande d'avis de réception dans le délai de deux mois à compter de la tenue de ladite assemblée. Cette notification mentionnera le résultat du vote et reproduira le texte de l'article 42, alinéa 2, de la loi n° 65-557 du 10 Juillet 1965.

Si une société est propriétaire de plusieurs lots dont elle attribue la jouissance à ses associés, cette notification sera adressée au représentant légal de la société lorsqu'un ou plusieurs associés ont été opposants ou défaillants.

Article 13 - SYNDIC

I - Nomination. Durée des fonctions. Rémunérations

1. Nomination. Durée des fonctions

Le syndic est nommé et révoqué par l'assemblée générale statuant dans les conditions prévues à l'article 64 ci-dessus.

L'assemblée générale fixe la rémunération du syndic et la durée de ses fonctions. La durée des fonctions du syndic ne peut excéder trois années. Le syndic peut être de nouveau désigné par l'assemblée générale pour la même durée.

Le contrat de syndic fixe les modalités d'application de cet article.

En cas de démission, le syndic devra aviser les copropriétaires ou le conseil syndical de son intention trois mois au moins à l'avance. Il s'engage dans ce cas à convoquer l'assemblée générale devant désigner son successeur.

2. Carence

Faute par l'assemblée générale d'avoir pu procéder à la désignation du syndic, il pourra y être pourvu par une ordonnance du président du tribunal de grande instance sur requête d'un ou de plusieurs copropriétaires.

3. Administrateur provisoire

Dans les autres cas de vacances de la fonction de syndic, un administrateur provisoire devra être désigné par le président du tribunal de grande instance à la demande de tout intéressé, qui sera chargé de réunir l'assemblée générale pour choisir un nouveau syndic.

II - Attributions

Le Syndic est l'organe exécutif et l'agent officiel du syndicat.

Conformément aux dispositions de l'article 18 de la Loi du 10 juillet 1965 et des articles 31 à 39 du décret du 17 mars 1967, et sans préjudice des pouvoirs qui lui seraient conférés par une délibération spéciale des copropriétaires, le Syndic est, notamment, chargé :

15. d'assurer l'exécution des dispositions du règlement de copropriété et des délibérations de l'assemblée générale,
16. d'administrer l'immeuble, de pourvoir à sa conservation, à sa garde et à son entretien, en faisant procéder, en cas d'urgence, à l'exécution de tous travaux nécessaires à la sauvegarde du bâtiment,
17. de représenter le syndicat dans tous les actes civils et en justice, ainsi que pour la modification de l'État Descriptif de Division ou du Règlement de Copropriété, sans qu'il soit nécessaire de faire intervenir chaque copropriétaire à l'acte ou à la réquisition de publication,
18. d'établir le budget prévisionnel du syndicat, de le soumettre au vote de l'Assemblée Générale et de tenir la comptabilité du syndicat faisant apparaître la position de chaque copropriétaire à l'égard dudit syndicat, ainsi que la situation de trésorerie du syndicat,
19. de soumettre au vote de l'Assemblée Générale lors de sa première désignation et ce, à peine de nullité de son mandat, la décision d'ouvrir ou non, un compte bancaire ou postal séparé au nom du syndicat sur lequel seront versées toutes les sommes ou valeurs reçues par ce dernier, étant précisé qu'au cas où l'Assemblée Générale dispense le Syndic de l'obligation d'ouvrir un compte séparé, elle fixe la durée pour laquelle cette dispense lui est donnée,
20. d'assurer la police de l'immeuble et veiller à sa tranquillité,
21. d'engager le personnel nécessaire pour l'entretien des parties communes en fixant les conditions de son travail et de sa rémunération et de le congédier suivant les usages locaux et les textes en vigueur, l'assemblée générale ayant toutefois seule qualité pour fixer le nombre et la catégorie des emplois,
22. de contracter toutes les assurances nécessaires,
23. d'établir et de tenir à jour la liste des copropriétaires avec l'indication des lots qui leur appartiennent, ainsi que de tous les titulaires des droits tels que visés au présent règlement en mentionnant leur état civil ainsi que leur domicile réel ou élu,
24. d'établir et de tenir à jour un carnet d'entretien de l'immeuble, tel qu'institué par la Loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000, mentionnant notamment

l'année de réalisation des travaux importants, la référence des contrats d'assurance dommages-ouvrages souscrits pour le compte du syndicat des copropriétaires, dont la garantie est en cours et les références des contrats d'entretien et de maintenance des équipements communs, ainsi que la date d'échéance de ces contrats,

25. de détenir les archives du syndicat, notamment une expédition ou une copie des actes énumérés aux articles 1er à 3 du décret modifié n° 67-223 du 17 mars 1967, ainsi que toutes conventions, pièces, correspondances, plans, registres, documents et décisions de justice relatifs à l'immeuble et au syndicat, ainsi que le diagnostic technique, le cas échéant,
26. de délivrer copies et extraits, certifiés conformes, des procès-verbaux des Assemblées Générales et des annexes,
27. de remettre au copropriétaire qui en fait la demande, aux frais de celui-ci, copie du carnet d'entretien de l'immeuble et du diagnostic technique s'il en est.

En cas de changement de Syndic, la transmission des documents et archives du syndicat doit être accompagnée d'un bordereau récapitulatif de ces pièces, dont une copie est remise au Conseil Syndical.

Article 14 - CONSEIL SYNDICAL

En vue d'assurer une liaison permanente entre la collectivité des copropriétaires et le Syndic, d'assister ce dernier et de contrôler sa gestion, il est institué un conseil syndical composé d'au moins trois membres.

Celui-ci sera organisé et fonctionnera dans les conditions fixées par l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965 et par son décret d'application.

Toutes règles complémentaires quant au fonctionnement du Conseil Syndical seront décidées par l'Assemblée Générale à la majorité simple de l'article 24 de la Loi du 10 juillet 1965.

Le Conseil Syndical rend compte à l'Assemblée Générale, chaque année, de l'exécution de sa mission.

CHAPITRE IV - ASSURANCES

La responsabilité civile du fait de l'immeuble ou du fait des préposés du syndicat à l'égard tant d'un copropriétaire que d'un voisin ou d'un tiers incombera, dans ses conséquences pécuniaires, à chacun des copropriétaires proportionnellement à la quote-part de son lot dans la copropriété des parties communes.

Néanmoins, si les dommages sont imputables au fait personnel d'un occupant, non couvert par une assurance collective, celui-ci en demeurera seul responsable.

Pour l'application des règles relatives à la responsabilité - y compris celle encourue en cas d'incendie - les copropriétaires de l'immeuble seront considérés comme tiers les uns vis-à-vis des autres, ainsi que devront le reconnaître et l'accepter les compagnies d'assurances.

Le syndicat sera assuré contre les risques suivants :

1°) L'incendie, la foudre, les explosions, les dégâts causés par l'électricité et le gaz, les dégâts des eaux (avec renonciation au recours contre

les copropriétaires de l'immeuble occupant une "partie privative" ou contre les locataires et occupants de ces locaux).

2°) Le recours des voisins et le recours des locataires ou occupants,

3°) La responsabilité civile pour dommages causés aux tiers par les parties communes et éléments d'équipement communs de l'immeuble (défaut d'entretien ou de réparation, vices de construction), par les personnes dont le syndicat doit répondre et par les objets placés sous sa garde.

L'assemblée générale pourra toujours décider à la majorité simple toutes assurances relatives à d'autres risques.

En application des dispositions qui précèdent, l'immeuble fera l'objet d'une police globale multirisque couvrant les parties tant privatives que communes dudit immeuble. Les surprimes consécutives à l'utilisation ou à la nature particulière de certaines parties privatives ou parties communes spéciales incomberont aux seuls copropriétaires concernés.

Les questions relatives aux assurances seront débattues et réglées par l'assemblée générale, ou, lorsque les assurances ont trait à des services et éléments d'équipement communs, par les copropriétaires intéressés à qui incomberont le paiement des primes correspondantes.

L'assemblée générale, ou les copropriétaires intéressés, décideront notamment du chiffre des risques à assurer et du choix de la ou des compagnies.

Les polices seront signées par le Syndic en exécution des décisions prises.

Chaque copropriétaire sera tenu d'assurer son mobilier et le recours des voisins contre l'incendie, l'explosion du gaz, les accidents causés par l'électricité et les dégâts des eaux pouvant provenir de son lot. Il devra imposer à ses locataires l'obligation d'assurer convenablement leurs risques locatifs et leurs responsabilités vis-à-vis des autres copropriétaires et des voisins.

Les assurances ci-dessus devront être souscrites auprès de compagnies notoirement solvables. Le Syndic pourra en demander justification, ainsi que du paiement de la prime.

En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu des polices générales seront encaissées par le Syndic en présence du président du conseil syndical ou de l'un de ses membres désignés par lui, à charge pour le Syndic d'en effectuer le dépôt en banque dans des conditions à déterminer par l'assemblée générale.

Les indemnités de sinistre seront, sous réserve des droits des créanciers inscrits, affectés par privilège aux réparations ou à la reconstruction de l'ensemble immobilier.

Au cas où il serait décidé de ne pas reconstituer le bâtiment ou l'élément d'équipement sinistré, les indemnités allouées en vertu des polices générales seront réparties entre les copropriétaires qui, en cas de reconstruction, en auraient supporté les charges, et dans les proportions où elles leur auraient incombé.

CHAPITRE V - TRAVAUX IMMOBILIERS

Les améliorations, les additions de locaux privatifs et l'exercice du droit de surélévation seront soumis aux dispositions du Chapitre III de la Loi du 10 Juillet 1965.

CHAPITRE VI - LITIGES

Sans préjudice de l'application des textes spéciaux fixant des délais plus courts, les actions personnelles nées de l'application de la loi n° 65-557 du 10 Juillet 1965 et du présent règlement entre certains copropriétaires, ou entre un copropriétaire et le syndicat, se prescrivent par un délai de dix ans.

Les actions qui ont pour objet de contester les décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être produites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de deux mois à compter de la notification desdites décisions qui leur est faite à la diligence du Syndic.

En cas de modification, par l'assemblée générale, des bases de répartition des charges dans les cas où cette faculté lui est reconnue par la loi, le tribunal de grande instance, saisi par un copropriétaire dans le délai précité d'une contestation relative à cette modification, pourra si l'action est reconnue fondée, procéder à la nouvelle répartition votée en application du paragraphe "améliorations" du présent acte.



CARNET D'ENTRETIEN ET DE MAINTENANCE

(Conforme au décret n°2001-477 du 30 mai 2001)

Syndicat des copropriétaires Résidence LE ROOF

Nom de la Résidence : Résidence LE ROOF

Adresse : 960 avenue de l'Europe – LA TESTE DE BUCH (33260)

60 rue des Fauvettes
33650 St Médard d'Eyrans
Tél : 05.57.96.94.42
(de 9h à 17h30)

RCS Bordeaux 488 818 824
SAS au capital de 10 000 euros



Adhérent à la Fédération Nationale de l'Immobilier (FNAIM)

Garantie financière CEGC à hauteur de 638 000 €
16 rue Hoche – Tour Kupka B- TSA 39999
92919 La défense Cedex

sonia.brignaud@logency.fr

contact@logency.fr

Le Syndic de copropriété



LOGENCY
60 rue des Fauvettes
33650 St Médard d'Eyrans
05.57.96.94.42
sonia.brignaud@logency.fr

Horaires d'ouverture : Du lundi au vendredi de 8h30 à 18h30

Renseignements administratifs :

Dernière nomination du syndic le : **26 juin 2025**

Fin de mandat le : **2 septembre 2028**

60 rue des Fauvettes
33650 St Médard d'Eyrans
Tél : 05.57.96.94.42
(de 9h à 17h30)
RCS Bordeaux 488 818 824
SAS au capital de 10 000 euros



Adhérent à la Fédération Nationale de l'Immobilier (FNAIM)
Garantie financière CEGC à hauteur de 638 000 €
16 rue Hoche - Tour Kupka B- TSA 39999
92919 La défense Cedex

sonia.brignaud@logency.fr
contact@logency.fr

Règlement de copropriété

Le règlement de copropriété de l'immeuble est déposé au rang des minutes de :

GEOSAT
48 Bd Edgar Quinet
75014 Paris

Date du règlement de copropriété : 28/12/2009

Date de modification de l'EDD : 25/11/2011

Date de modification du règlement de copropriété : 22/02/2019

Etude de Maître JAULIN 33000 Bordeaux

Assurance Immeuble

Courtier :

Compagnie d'assurance : Gaboriau & de Chamisso Agent Général AXA 25
avenue Charles de Gaulle 33200 BORDEAUX

Police n° : 0000021522380204

Echéance : 1^{er} janvier

60 rue des Fauvettes
33650 St Médard d'Eyrans
Tél : 05.57.96.94.42
(de 9h à 17h30)

RCS Bordeaux 488 818 824
SAS au capital de 10 000 euros



Adhérent à la Fédération Nationale de l'Immobilier (FNAIM)

Garantie financière CEGC à hauteur de 638 000 €
16 rue Hoche – Tour Kupka B- TSA 39999
92919 La défense Cedex

sonia.brignaud@logency.fr

contact@logency.fr

Présentation de l'immeuble

La résidence est située à La Teste de Buch, à proximité immédiate d'Arcachon
Bâtiment de 166 lots sur 2 étages

Date de construction de l'immeuble : 2010

Composition :

Nombre de lots : **167**

Nombre de copropriétaires : **109**

N°Permis de construire

Equipement :

☒ Ascenseur

☒ VMC

☒ Climatisation

☒ Espaces verts

☒ Détection incendie

60 rue des Fauvettes
33650 St Médard d'Eyrans
Tél : 05.57.96.94.42
(de 9h à 17h30)

RCS Bordeaux 488 818 824
SAS au capital de 10 000 euros



Adhérent à la Fédération Nationale de l'Immobilier (FNAIM)

Garantie financière CEGC à hauteur de 638 000 €
16 rue Hoche - Tour Kupka B- TSA 39999
92919 La défense Cedex

sonia.brignaud@logency.fr

contact@logency.fr

Contrats d'entretien

- Contrat de maintenance Ascenseurs : Schindler n° 0135631562 du 01/01/2021
- Contrat de nettoyage : LEFORT S.
- Contrat d'entretien annuel toiture : Atlantic Service N° D106794/SC au 01/01/2023
- Contrat de maintenance de système de sécurité : Accord incendie 01/06/2022
- Contrat d'entretien espaces verts : Asterre Paysages du 01/08/2016
- Contrat vérification extincteur portatif et désenfumage : Accord Incendie du 06/06/2012
- Contrat vérification Blocs éclairage, alarmes incendie, poteau incendie et vacation de Accord Incendie du 13/09/2021
- Contrat nettoyage extérieur : Bassin nettoyage du 04/09/2023

60 rue des Fauvettes
33650 St Médard d'Eyrans
Tél : 05.57.96.94.42
(de 9h à 17h30)

RCS Bordeaux 488 818 824
SAS au capital de 10 000 euros



Adhérent à la Fédération Nationale de l'Immobilier (FNAIM)

Garantie financière CEGC à hauteur de 638 000 €
16 rue Hoche – Tour Kupka B- TSA 39999
92919 La défense Cedex

sonia.brignaud@logency.fr
contact@logency.fr