

607

### Formule de publication

(pour le classement d'expéditions, copies, extraits d'actes ou décisions judiciaires à publier)



EAU

2007 D N° 11922  
EDD1

Date : 25/06/2007

Volume : 2007 P N° 7152



ES

B490

125,00 EUR

REQUES



Salaires : 15,00 EUR

Droits : 125,00 EUR

SALAIRES :

TOTAL

DTGP



L'AN DEUX MILLE SEPT

Le HUIT JUIN

A TOULOUSE (Haute-Garonne), 21, Avenue Georges Pompidou

Maître Ariel PASCUAL, notaire associé de la Société Civile Professionnelle "Philippe GILLODES, Ariel PASCUAL et Marc IWANESKO, Notaires associés", titulaire d'un Office Notarial à TOULOUSE (Haute-Garonne), 21 Avenue Georges Pompidou, soussigné,

A reçu le présent acte contenant :

Cahier des conditions générales des ventes, dit "**DOCUMENT ANNEXE**", de l'ensemble immobilier dénommé RESIDENCE BELLEGARRIGUE.

Ce document comprend trois parties :

- la première relative aux conditions générales applicables aux ventes en l'état futur d'achèvement fixées par la loi et à titre supplétif fixé par le vendeur (Titre UN),
- la deuxième relative aux conditions particulières propres à l'opération concernée (Titre DEUX).
- la troisième relative au dépôt notamment d'un règlement de copropriété et à l'origine de propriété (Titre TROIS).

**A LA REQUETE DE :**

La société dénommée "SCCV RESIDENCE BELLEGARRIGUE", société civile de construction vente au capital de 200 Euros, ayant son siège social à TOULOUSE, 4, avenue Raymond Naves, identifiée sous le numéro SIREN 492 889 431 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de la ville de TOULOUSE.

Représentée par :

Mademoiselle Laurence PEPI, domicilié(e) à TOULOUSE (31), 4 avenue Raymond Naves

En vertu des pouvoirs analysés en fin des présentes dans la partie dénommée "Conditions particulières".

Mle PEPI, ainsi que la société qu'elle représente ci-après dénommées "**LA SOCIETE**" ou "**LA SOCIETE VENDERESSE**" ou "**LE VENDEUR**".

LAQUELLE, préalablement à l'acte établissant le cahier des conditions générales des ventes, a exposé ce qui suit:

**EXPOSE**

**I - ACQUISITION PAR LA SOCIETE**

La société s'est rendue propriétaire d'un terrain aux termes de divers actes authentiques, le tout comme il est précisé en fin des présentes dans la partie dénommée "Conditions particulières".

**II - PROJET D'AMENAGEMENT ET DE CONSTRUCTION**

La société a décidé de procéder à une opération immobilière décrite en fin des présentes dans la partie dénommée "Conditions particulières".

**III - DESIGNATION ET DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE**

**A/ Désignation** - La désignation dudit immeuble figure en fin des présentes dans la partie dénommée "Conditions particulières".

**B/ Description des immeubles** - L'ensemble immobilier est décrit en fin des présentes dans la partie dénommée "Conditions particulières".

**C/ Servitudes et obligations** - L'ensemble immobilier décrit devra supporter les charges, servitudes et obligations ci-après :

1) Toutes les règles imposées par le Plan d'Occupation des Sols (POS) ou le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de la situation de l'immeuble.

2) Toutes charges et obligations pouvant résulter du permis de construire et de ses éventuels modificatifs, le tout rapporté ci-après au TITRE II.

3) Plus généralement toutes servitudes de passage des divers réseaux nécessaires au bon fonctionnement de chaque élément de l'ensemble, toutes servitudes imposées par les règles de sécurité et toutes servitudes de passage réciproque à travers tous les locaux, permettant à toute personne mandatée par le syndic d'accéder aux différentes parties communes de l'ensemble immobilier pour leur nettoyage, leur vérification ou leur entretien;

4) Toutes servitudes actives et passives autres que celles ci-dessus énoncées qui peuvent résulter du plan de masse de l'ensemble, de la configuration des bâtiments, et des aménagements et équipements communs, et celles relatives au règlement de copropriété.

5) Pendant toute la durée de la commercialisation, la société (ou les ayants-droit) sera autorisée à procéder à toute publicité au moyen de panneaux publicitaires implantés dans le sol, et à ouvrir au public un appartement témoin dans l'un ou l'autre des immeubles quelques soient les tranches commercialisées.

**IV - REGLEMENT DE COPROPRIETE**

L'ensemble immobilier a fait l'objet d'un règlement de copropriété avec état descriptif de division comme il est précisé ci-après au TITRE II.

**V - PLANS**

Divers plans décrits ci-après au TITRE II, ont été déposés au rang des minutes de la Société Civile Professionnelle Philippe GILLODES, Ariel PASCUAL et Marc IWANESKO, aux termes des présentes.

**VI - DROIT DE PREEMPTION URBAIN**

A l'application des dispositions légales ou réglementaires, la vente des droits immobiliers dépendant de l'ensemble immobilier ci-dessus désigné, ne donne pas ouverture au droit de préemption de la commune de situation dudit ensemble immobilier.

**VII - RAPPEL DU DEPOT DE PIECES**

Conformément aux dispositions de l'article L.261-11 du code de la construction et de l'habitation, la société a déposé au rang des minutes de la Société Civile Professionnelle "Philippe GILLODES, Ariel PASCUAL et Marc IWANESKO", divers pièces et documents relatifs au programme de construction dont s'agit, lesdites pièces énoncées en fin des présentes dans la partie dénommée "Conditions particulières".

**CECI EXPOSE**, le requérant, sus-nommé, est passé à l'établissement des conditions des ventes en l'état futur d'achèvement des locaux dépendant de la résidence nommée en tête des présentes.

# DOCUMENT ANNEXE



## TITRE I - CONDITIONS GENERALES

### I - CONSISTANCE ET CARACTERISTIQUES TECHNIQUES

#### 1°) Consistance des fractions vendues

Elle sera constituée :

- pour ce qui concerne les fractions divisées, par le plan de l'appartement, lequel comporte l'indication des surfaces de chacune des pièces et des dégagements, et qui sera annexé aux ventes à intervenir après visa par les parties et mention par le notaire, ainsi que les plans ci-après visés, annexés à l'état descriptif de division, lequel fait notamment l'objet du dépôt de pièces dont il est parlé ci-après.

- pour ce qui concerne les parkings vendus, par les plans ci-après visés annexés à l'état descriptif de division.

- pour ce qui concerne l'ensemble immobilier duquel dépendent ces fractions et équipements extérieurs, par les plans ci-après visés annexés à l'état descriptif de division.

#### 2°) Caractéristiques techniques des fractions vendues et des bâtiments

Les caractéristiques techniques des fractions vendues des bâtiments et de leurs équipements extérieurs sont exprimées dans une notice établie par le vendeur indiquant les éléments d'équipement propres aux fractions vendues et qui fait l'objet du dépôt de pièces ci-après.

### II - POURSUITE ET ACHEVEMENT DE LA CONSTRUCTION

#### 1°) Obligations d'achever

Le vendeur s'oblige à poursuivre la construction et à l'achever dans le délai fixé dans l'acte de vente.

L'acquéreur s'interdit de réaliser ou de faire réaliser, une fois entré en possession, des travaux pouvant porter atteinte aux obligations résultant du permis de construire et susceptibles d'entraîner une contestation de l'Administration après recollement des travaux (article L 462-1).

La construction devra être réalisée conformément aux énonciations de l'acte de vente, et du présent cahier des conditions générales, au plan et à la notice descriptive propre au lot vendu.

#### 2°) Tolérances

Il est convenu que des différences de moins de 5% des superficies des côtes exprimées par les plans seront tenues pour admissibles et ne pourront fonder aucune réclamation.

Tout matériau, matériel ou fourniture convenu pourra être remplacé mais uniquement par un autre au moins équivalent en qualité et en prix si l'approvisionnement du chantier devient impossible, très difficile ou implique des délais incompatibles avec la bonne marche du chantier.

#### 3°) Délai d'exécution

Le vendeur s'oblige à poursuivre les travaux de telle manière que les ouvrages soient achevés et les locaux objet des présentes livrés dans le délai prévu à l'acte de vente.

Ce délai serait différé en cas de survenance d'un cas de force majeure ou d'une autre cause légitime.

Pour l'application de cette dernière disposition, seraient considérées comme causes légitimes de suspension dudit délai, notamment :

- intempéries prises en compte par les Chambres Syndicales Industrielles du Bâtiment ou la Caisse du Bâtiment et des Travaux Publics, empêchant les travaux ou l'exécution des "Voies et Réseaux Divers" (V.R.D) selon la réglementation des chantiers du bâtiment.
- grève qu'elle soit générale, particulière au bâtiment ou à ses industries annexes ou à ses fournisseurs ou spéciale aux entreprises travaillant sur le chantier y compris, celles sous-traitantes,
- retard résultant de la liquidation des biens, l'admission au régime du règlement judiciaire, du redressement judiciaire, de la liquidation judiciaire ou la déconfiture des ou de l'une des entreprises (si la faillite ou l'admission au régime du règlement judiciaire survient dans le délai de réalisation du chantier et postérieurement à la constatation du retard, la présente clause produira quand même tous ses effets).
- retard provenant de la défaillance d'une entreprise (la justification de la défaillance pouvant être fournie par la Société vendeuse à l'acquéreur, au moyen de la production du double de la lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée par le Maître d'Oeuvre du chantier à l'entrepreneur défaillant).
- retards entraînés par la recherche et la désignation d'une nouvelle entreprise se substituant à une entreprise défaillante et à l'approvisionnement du chantier par celle-ci.
- retards provenant d'anomalies du sous-sol (telle que présence de source ou résurgence d'eau, nature du terrain hétérogène aboutissant à des remblais spéciaux ou des fondations particulières, découverte de site archéologique, de poche d'eau ou de tassement différentiel, tous éléments de nature à nécessiter des fondations spéciales ou des reprises ou sous-œuvre d'immeubles avoisinants) et, plus généralement, tous éléments dans le sous-sol susceptibles de nécessiter des travaux non programmés complémentaires ou nécessitant un délai complémentaire pour leur réalisation.
- injonctions administratives ou judiciaires de suspendre ou d'arrêter les travaux, à moins que lesdites injonctions ne soient fondées sur des fautes ou des négligences imputables au vendeur.
- troubles résultant d'hostilités, attentats, mouvements de rue, cataclysmes, accidents de chantier, inondations, incendie
- retards imputables aux compagnies cessionnaires (E.D.F. - G.D.F. - P.T.T. Compagnie des Eaux, etc ).
- intervention de la Direction des Monuments Historiques ou autres Administrations en cas de découverte de vestiges archéologiques dans le terrain.
- retards de paiement de l'acquéreur tant en ce qui concerne la partie principale, que les intérêts de retard et les éventuels travaux supplémentaires ou modificatifs que le vendeur aurait accepté de réaliser.

S'il survenait un cas de force majeure ou une cause légitime de suspension du délai de livraison, l'époque prévue pour l'achèvement des travaux serait différée d'un temps égal à celui pendant lequel l'évènement considéré aurait mis obstacle à la poursuite des travaux.

Pour l'appréciation des événements ci-dessus évoqués, les parties d'un commun accord déclarent s'en rapporter dès à présent à un certificat établi sous la propre responsabilité de l'architecte chargé du suivi du chantier ou du bureau d'études.

#### **4°) Définition de l'achèvement**

La définition de l'achèvement est celle contenue dans l'alinéa 1 de l'article R.261-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, ci-après littéralement reproduit :

*"L'immeuble vendu à terme ou en l'état futur d'achèvement est réputé achevé au sens de l'article 1601-2 du Code Civil, reproduit à l'article L.261-2 du présent code, et de l'article L.261-11 du présent code lorsque sont exécutés les ouvrages et sont installés les éléments d'équipement qui sont indispensables à l'utilisation, conformément à la destination, de l'immeuble faisant l'objet du contrat. Pour l'appréciation de l'achèvement, les défauts de conformité avec les prévisions du contrat ne sont pas pris en considération lorsqu'ils n'ont pas un caractère substantiel, ni les malfaçons qui ne rendent pas les ouvrages ou éléments ci-dessus précisés impropres à leur utilisation."*

### **5°) Qualité de Maître d'Ouvrage**

Conformément à la loi et, en tant que de besoin, il est convenu que le VENDEUR conservera la qualité de maître de l'ouvrage, jusqu'à la réception des travaux.

Le vendeur ne pourra tirer argument de cette qualité pour ordonner des modifications aux plans et descriptifs qui n'auraient pas reçu au préalable l'accord de l'acquéreur.

De son côté, l'acquéreur s'interdit de s'immiscer dans les opérations de construction et de se prévaloir de sa qualité de propriétaire pour donner des ordres ou des instructions aux architectes et entrepreneurs.

### **6°) Travaux modificatifs ou complémentaires**

Si par suite, l'acquéreur désire que soient apportés des modifications ou des compléments à son lot, il devra s'adresser au vendeur. Celui-ci appréciera si les modifications demandées sont réalisables et dans l'affirmative, en déterminera le coût, les conditions de paiement, éventuellement l'incidence sur le délai de livraison. Après accord de l'acquéreur, le vendeur donnera directement les instructions nécessaires aux architectes et entrepreneurs. Le coût de ces travaux ne participera pas du caractère du prix, il ne sera donc pas garanti comme ce dernier.

### **7°) Travaux de parachèvement**

Le vendeur s'oblige à faire exécuter les travaux qui ne sont pas indispensables à l'utilisation de ses biens immobiliers vendus, conformément à leur destination et notamment les travaux d'aménagement de la voirie interne, des jardins, clôtures éventuelles, parkings, espaces verts, conformément au devis descriptif et à la notice sus-visés. Il s'oblige à mener ces travaux selon les règles de l'art, de manière à ce qu'ils soient achevés dans les délais raisonnables compatibles avec la nature des ouvrages.

La non-finition des parties communes ou des ouvrages d'intérêt commun ne saurait être invoquée par l'Acquéreur comme une cause d'empêchement de la livraison, dès lors que les parties qui lui sont vendues sont habitables ou utilisables en conformité de leur destination. Toutefois, il est précisé que jusqu'à la fin du chantier, l'utilisation effective des lots accessoires, tels que les parkings, pourra éventuellement être perturbée temporairement à l'effet de respecter les règles de sécurité nécessaires à leur utilisation.

De plus, il est convenu que pour des raisons climatiques, les travaux de terrassement, d'engazonnement et de plantation ne seront entrepris, s'il y a lieu, que pendant les périodes propices à cet effet.

Ces dispositions ne nuiront pas à l'exigence des appels de fonds au fur et à mesure de l'avancement des travaux de construction.

### **8°) Interdiction de toute visite du chantier**

D'une façon générale, pour des raisons de sécurité et de responsabilité, toute visite du chantier est interdite aux personnes étrangères aux entreprises, aux architectes et leurs préposés. En conséquence, l'ACQUÉREUR, s'il transgressait cette interdiction, déclare en tant que de besoin, décharger dès maintenant de toutes responsabilités quelconques ou de quelque nature que ce soit, de ce chef, le VENDEUR, l'architecte, les entrepreneurs ou les préposés de l'un d'eux, voulant et entendant renoncer formellement par les présentes, à les rechercher et à exiger une quelconque indemnité en cas d'accident corporel, incorporel ou autre.

## **III - CONSTATATION DE L'ACHEVEMENT ET PRISE DE POSSESSION**

L'acquéreur aura la jouissance du lot vendu lors de la livraison.

Jusqu'à-là, l'acquéreur s'interdit de consentir à qui que ce soit, et sous quelque forme que ce soit, un droit quelconque à la jouissance et à l'occupation de ce lot.

### **1°) Prise de possession**

#### **a/ Parties Privatives :**

Le vendeur notifiera à l'acquéreur l'achèvement du lot et l'invitera à constater la réalité de cet achèvement à jour et heure fixes.

Cette notification et cette convocation seront adressées à l'acquéreur par lettre simple ou recommandée avec accusé de réception, au choix du vendeur.

Au cas où l'acquéreur ne répondrait pas à cette première convocation, il serait convoqué à nouveau par acte extra-judiciaire. En cas de nouvelle défaillance de l'acquéreur, le vendeur ferait établir un état des lieux par huissier et ferait signifier cet exploit à l'acquéreur, auquel il serait opposable. Les charges afférentes au lot vendu seront dues par l'acquéreur à compter de la date de l'exploit d'huissier.

Dans tous les cas, la prise de possession ne pourra intervenir que si l'acquéreur a payé l'intégralité des sommes exigibles en vertu de l'acte de vente à son profit, ainsi qu'éventuellement les intérêts de retard stipulés.

Dans l'hypothèse où l'acquéreur tenterait de prendre possession des lieux sans avoir préalablement soldé son prix d'acquisition, le vendeur serait en droit de saisir le Juge des Référé en vue de voir prononcer son expulsion. En outre et, dans ce cas, indépendamment de tous dommages et intérêts, il sera dû par l'acquéreur une indemnité forfaitaire fixée à soixante seize euros (76 €) par jour d'occupation indue.

Dans le cas où un retard interviendrait dans la livraison des locaux, par suite du non-achèvement des travaux modificatifs ou complémentaires demandés par l'acquéreur, le solde du prix sera néanmoins exigible dès l'achèvement par le vendeur des travaux prévus dans le descriptif de construction.

#### **b/ Parties communes :**

Pour chaque lot le syndic procédera au nom des acquéreurs à la constatation de l'achèvement des parties communes de la manière prévue ci-dessus.

#### **2°) Procès-verbal de livraison**

Lors de la prise de possession, il sera dressé contradictoirement entre les parties un procès-verbal de livraison qui constatera notamment :

- la remise des clefs valant exécution par le vendeur de son obligation de délivrance et par l'acquéreur de son obligation de prendre livraison.
- le paiement de l'intégralité du prix,
- la constatation de l'achèvement à cet égard, il est rappelé que *"la constatation de l'achèvement n'emporte pas elle-même ni reconnaissance de la conformité aux prévisions du contrat, ni renonciation aux droits que l'acquéreur tient de l'article 1642-1 du Code Civil."*
- la remise à l'acquéreur de la notice d'utilisation et d'entretien des éléments d'équipements .
- les réserves que l'acquéreur fera valoir concernant tant les malfaçons que les défauts de conformité. Les réserves de l'acquéreur seront acceptées ou contredites par le vendeur.

#### **3°) Défaut de conformité**

Toute contestation relative à la conformité des lots vendus avec les engagements pris par le **VENDEUR** devra être notifiée à ce dernier dans un délai d'un mois à compter de la prise de possession ; toute action judiciaire relative au même objet devra être introduite, à peine de forclusion, dans un bref délai. En tout état de cause, ce délai ne pourra être supérieur à un an du jour où l'acquéreur aura effectué la notification de ces défauts de conformité au **VENDEUR**.

Toutefois, si la prise en possession des lieux se trouve différée par la faute de l'acquéreur, le vendeur pourra faire courir le délai d'un mois ci-dessus en sommant l'acquéreur d'avoir à se rendre dans les lieux afin de vérifier la conformité.

En tout état de cause, la remise des clefs vaudra prise de possession.

L'acquéreur pourra, au cours de ce délai, notifier au vendeur, par lettre recommandée, les défauts de conformité qu'il aura constatés. Cette notification conservera, au profit de l'acquéreur, tous recours et actions contre le vendeur. En revanche, une fois ce délai expiré, l'acquéreur ne pourra élever de nouvelles contestations relatives à la conformité.

### **IV - CHARGES ET CONDITIONS**

Cette vente sera faite sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière et notamment sous celles suivantes :

1°/ L'acquéreur sera tenu de respecter sans recours contre le vendeur, les dispositions du règlement de copropriété susvisé.

2°/ Le vendeur ne sera tenu à aucune garantie de contenance en ce qui concerne le terrain ; toute différence en plus ou en moins, même si elle excède le vingtième, fera l'affaire personnelle de l'acquéreur.

3°/ L'acquéreur supportera les servitudes passives et bénéficiera de celles actives, le tout sans recours contre le vendeur, et sans que la présente clause puisse conférer à un tiers quelconque plus de droits qu'il n'en aurait en vertu d'un titre régulier non prescrit ou de la loi.

A cet égard, le vendeur déclare qu'à sa connaissance il n'existe pas de servitude autre que celles résultant :

- de la situation naturelle des lieux,
- de la loi,
- ou des prescriptions administratives (P.L.U. de la commune, permis de construire et modificatifs éventuels)
- et celles énoncées en fin des présentes.

4°/ L'acquéreur acquittera à compter du jour de la prise en possession, ou éventuellement du jour de l'exploit d'huissier ainsi qu'il est expliqué sous le rubrique "Prise de possession" les contributions et charges de toute nature afférentes aux lot vendus :

- Charges de copropriété,
- Abonnement aux réseaux de distribution d'eau
- Taxes fiscales et parafiscales.

A cet égard l'acquéreur acquittera à compter du jour de l'entrée en jouissance tous les impôts, taxes et autres charges de toute nature auxquels ledit bien peut et pourra être assujéti.

Il remboursera notamment au vendeur, à première demande de ce dernier, le prorata de la taxe foncière et ordures ménagères courus de la date fixée pour l'entrée en jouissance au 31 décembre suivant.

## **V - GARANTIES DES DEFAUTS DE LA CHOSE VENDUE**

Pour une meilleure compréhension des stipulations qui vont suivre, il est rappelé :

- le terme « réception » renvoie, conformément aux dispositions de l'article 1792-6 du Code civil, à l'acte par lequel la société venderesse déclarera accepter des entreprises et autres intervenants à l'acte, de construire l'immeuble dont dépendent les biens vendus ;

- le terme « livraison » vise la remise par la société venderesse à l'acquéreur des locaux objet de la présente vente en visant le procès verbal de constatation d'état des lieux, dressé selon les modalités explicitées à la clause précédente.

Le vendeur ne sera tenu que des garanties prévues par le Code Civil comme étant dues par les vendeurs d'immeuble à construire.

### **a/ Garanties des vices apparents :**

Le vendeur doit la garantie des vices apparents dans les termes de l'article 1642-1 du Code Civil ci-après reproduits.

*" Le vendeur d'un immeuble à construire ne peut être déchargé, ni avant la réception des travaux, ni avant l'expiration d'un délai d'un mois après la prise de possession par l'acquéreur, des vices de construction alors apparents."*

*"Il n'y a pas lieu à résolution du contrat ou à diminution du prix si le VENDEUR s'oblige à réparer le vice."*

Le vendeur fera connaître à l'acquéreur la date de la réception visée à cet article, soit lors de l'établissement du procès-verbal d'achèvement des travaux soit, si la réception n'est pas intervenue lors de cet établissement, par une lettre recommandée.

L'acquéreur devra informer le vendeur par lettre recommandée des vices qui apparaîtraient avant l'expiration des délais fixés à l'article 1642-1 du Code Civil, à moins qu'ils n'aient fait l'objet de réserves lors de l'établissement du procès-verbal d'achèvement ci-dessus visé. A défaut par l'acquéreur d'avoir informé le vendeur dans les formes ci-dessus, le vendeur sera déchargé des vices apparents lors de l'expiration de ces délais.

Par ailleurs, il est rappelé l'article 1648 alinéa 2 du Code Civil précisant le délai de forclusion pour la mise en jeu de garantie des vices apparents.

*" Dans le cas prévu par l'article 1642-1, l'action doit être introduite, à peine de forclusion, dans l'année qui suit la date à laquelle le vendeur peut être déchargé des vices apparents."*

### **b/ Garantie de bon fonctionnement :**

Conformément aux dispositions de l'article 1792-3 du Code Civil, les éléments d'équipements qui ne feront pas corps avec un ouvrage de façon indissociable, font l'objet d'une garantie de bon fonctionnement d'une durée de deux ans à compter de la réception de l'ouvrage.

### **c/ Responsabilité décennale :**

Le vendeur est responsable aux termes des articles 1792 et 1792-1 du Code Civil des dommages qui compromettent la solidité de l'ouvrage ou qui, l'affectant dans l'un de ses éléments constitutifs ou l'un de ses éléments d'équipement, le rendent impropres à sa destination.

Cette responsabilité n'a point lieu s'il est prouvé que le dommage provient d'une cause étrangère.

Conformément aux dispositions de l'article 1792-2 du Code Civil, cette responsabilité s'étend aux dommages qui affectent la solidité des éléments d'équipement d'un bâtiment mais seulement lorsque ceux-ci font indissociablement corps avec les ouvrages de viabilité, de fondation, d'ossature, de clos ou de couvert.

### **d/ Garantie de parfait achèvement :**

Conformément aux dispositions de l'article 1792-6 du Code Civil, l'entrepreneur est tenu pendant un délai d'un an à compter de la réception, à la réparation de tous désordres.

Le vendeur n'assume cette garantie que dans la mesure où ces désordres constituent des vices de construction apparents au sens de l'article 1642-1 ci-dessus visé et qu'ils ont fait l'objet des notifications dans les formes et délais ci-dessus précisés.

#### **e/ Isolation phonique :**

Pour l'information des parties, est rappelé le contenu de l'article L111-11 du Code de la Construction et de l'Habitation :

*"Les contrats de louage d'ouvrage ayant pour objet la construction de bâtiments d'habitation sont réputés contenir les prescriptions légales ou réglementaires relatives aux exigences minimales requises en matière d'isolation phonique.*

*Les travaux de nature à satisfaire à ces exigences relèvent de la garantie de parfait achèvement visée à l'article 1792-6 du Code Civil reproduit à l'article L.111-19.*

*Le vendeur ou le promoteur immobilier est garant à l'égard du premier occupant de chaque logement, de la conformité de ces exigences pendant un an à compter de sa prise de possession."*

### **VI - ASSURANCES**

#### **1°) Assurance Incendie**

Jusqu'à la mise de l'immeuble à la disposition de l'acquéreur, l'immeuble demeurera aux risques du vendeur, notamment en ce qui concerne le risque d'incendie, lors de cet achèvement, l'acquéreur assumera les risques.

En conséquence,

En cas d'incendie total ou partiel de l'immeuble avant qu'il soit mis à la disposition de l'acquéreur, le vendeur encaissera seul l'indemnité allouée par la Compagnie d'Assurance au titre de la police qu'il aura éventuellement souscrite, nonobstant que l'acquéreur soit devenu propriétaire des constructions, par l'effet de la vente, au fur et à mesure de leur édification.

Toutefois, l'acquéreur aura la faculté qui lui est conférée par le vendeur, d'exiger sans formalité judiciaire que l'indemnité demeure consignée dans les caisses de la Compagnie d'Assurance à la sûreté du remboursement des fractions du prix déjà payées si ce remboursement fait l'objet d'un accord entre les parties ou d'une décision judiciaire.

En cas d'incendie total ou partiel de l'immeuble vendu avant la complète libération de l'acquéreur, le vendeur exercera sur l'indemnité allouée par la Compagnie d'Assurances les droits résultant au profit des créanciers privilégiés et hypothécaires de la loi du 13 juillet 1930.

En tant que de besoin, l'acquéreur cède et transporte au vendeur qui accepte, somme égale au solde alors dû du prix de la présente vente, en principal, frais et accessoires à prendre par préférence et antériorité à lui-même et à tous futurs cessionnaires dans le montant de l'indemnité dont il s'agit, le vendeur pourra toucher et recevoir cette indemnité directement et sur sa simple quittance sans le concours et hors la présence du cédant.

Notification avec opposition au paiement de l'indemnité sera faite à la Compagnie d'Assurances intéressée à la diligence du vendeur.

#### **2°) Assurance Dommage-Ouvrage**

Le vendeur déclare avoir, en application de la loi du 4 janvier 1978, souscrit une assurance dommage-ouvrages ainsi que responsabilité civile Constructeur non réalisateur auprès de la compagnie dénommée en fin des présentes dans la partie dénommée "CONDITIONS PARTICULIERES".

Le dépôt des pièces afférentes audit contrat est visé en deuxième partie.

Le vendeur déclare faire son affaire du paiement de la prime de base correspondant à ce contrat, ainsi que des révisions de prime.

L'acquéreur est informé qu'il a, au regard de l'assurance-dommage, la qualité d'assuré. Il est de ce fait tenu des obligations en résultant notamment :

- Déclaration de sinistre à effectuer dans les 5 jours,
- Accès au chantier de l'assureur, ou de toute personne mandatée par ce dernier,(etc...).

Tout comme il en bénéficie. A cet égard, il est en tant que de besoin, subrogé dans tous les droits résultant de ce contrat et pourra notamment se faire remettre par l'assureur et par qui il appartiendra tous documents devant être fournis à l'assureur : attestations des assureurs auprès desquels ont été souscrites les assurances responsabilités des divers intervenants à l'opération de construction, procès-verbaux de réception, dossier technique de la construction, avis et opinions du contrôleur technique s'il en existe un.

L'acquéreur reconnaît avoir reçu antérieurement aux présentes, une copie de la note de couverture concernant cette assurance.

### **3°) Assurance responsabilité**

Le vendeur déclare avoir souscrit, en application de l'article L 242-1 du Code des Assurances, un contrat assurant sa responsabilité à propos de travaux de bâtiments, auprès de la même compagnie.

## **VII - GARANTIE D'ACHEVEMENT ET DE REMBOURSEMENT**

Conformément aux dispositions de l'article L 261-11 D du code de la construction et de l'habitation le vendeur fournit à l'acquéreur la garantie d'achèvement des biens et droits immobiliers vendus sous l'une des formes prévues par l'article R 261-17 du même code, savoir, en application de l'article R 261-21b) dudit code.

A cet effet, un cautionnement a été consenti ainsi qu'il est dit ci-après.

## **VIII - PAIEMENT DU PRIX**

### **1°) Détermination et échelonnement**

Le prix déterminé dans les actes de vente est un prix toutes taxes comprises, ferme et définitif, sauf variation du taux de la taxe sur la valeur ajoutée.

Il est payable en fonction de l'état d'avancement des travaux indiqué en fin des présentes dans la partie dénommée "CONDITIONS PARTICULIERES" du lot vendu.

### **2°) Modalités des paiements**

Le vendeur informera l'acquéreur de la survenance des événements ci-dessus. La notification sera faite par lettre, et précisera la somme à verser, l'état d'avancement des travaux et le lieu de paiement.

L'acquéreur devra verser la somme due, dans un délai de dix jours à compter de l'émission de la lettre envoyée par le vendeur.

Passé ce délai, l'acquéreur devra payer en sus sans qu'il soit besoin d'une quelconque mise en demeure, une pénalité calculée sur la base de 1% par mois. Le vendeur se réserve toutefois le droit de demander réparation du préjudice effectivement subi.

### **3°) Lieu du paiement - Compte financier centralisateur**

Tous les paiements, **pour être libératoires**, devront être effectués :

- soit par chèque barré à l'ordre de la banque du programme suivant les modalités qui seront indiquées à l'acte,
- soit entre les mains du notaire rédacteur de l'acte de vente qui aura pour mission d'en opérer le versement au compte du vendeur.

### **4°) Décès de l'acquéreur**

En cas de décès de l'acquéreur, avant sa complète libération, il y aura solidarité et indivisibilité entre tous ses héritiers et représentants pour le paiement tant de ce qui resterait alors dû que des frais de signification prescrits par l'article 877 du Code Civil.

### **5°) Résolution du contrat de vente**

Si l'acquéreur ne paye pas les fractions du prix payables à terme, quelle qu'elles soient, le vendeur pourra se prévaloir de la résolution du présent contrat. Il le pourra en l'absence de paiement et après expiration d'un délai d'un mois après sommation et commandement de payer demeurés infructueux. Cette sommation pourra être faite par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Toutefois, l'effet de la résolution sera suspendue, si, au cours du délai d'un mois ci-dessus visé, l'acquéreur a obtenu du juge des délais en application de l'article 1244 du Code Civil.

### **6°) Indemnités forfaitaires**

Si la résolution du contrat est prononcée pour une cause imputable à l'une ou l'autre des parties, celle à laquelle la résolution est imputable devra verser à l'autre une indemnité forfaitaire non susceptible de modération ou de révision, d'un pour cent du prix de vente éventuellement révisé.

Malgré cette convention, il sera toujours possible de demander la réparation du préjudice effectivement subi.

### **7°) Réserve de privilège de vendeur et de l'action résolutoire**

A la garantie du paiement de toutes sommes dues par l'acquéreur au vendeur au titre de la vente qui fera suite au présent document (prix en principal, révision éventuelle, frais et

accessoire) et à la garantie de l'exécution par l'acquéreur des conditions de la vente le vendeur fera réserve expresse du privilège de vendeur et de l'action résolutoire prévus par la loi.

Le vendeur dispense expressément le notaire rédacteur de l'acte de vente de prendre l'inscription de privilège au Bureau des Hypothèques dans le délai légal. Il se réserve expressément le droit de réclamer, en cas de besoin, que l'inscription soit prise à son profit pour la garantie de ce qui lui resterait alors dû.

Pour permettre la mise en place d'un prêt qui sera éventuellement contracté par l'acquéreur pour le financement de son acquisition exclusivement, le vendeur, d'ores et déjà :

- renonce à exercer l'action résolutoire au détriment du prêteur et tant que ce dernier ne sera pas complètement désintéressé ;
- s'oblige à céder le premier rang hypothécaire dont il bénéficie au profit du prêteur de l'acquéreur, à concurrence de la somme prêtée par ce dernier, en principal, intérêts, frais et accessoires.

L'engagement de cession d'antériorité est subordonné au mandat irrévocable qui devra être consenti par l'acquéreur afin que les fonds provenant du ou des prêt(s) qui sera(ont) sollicité(s) par ce dernier soient perçus par le vendeur en fonction des appels de fonds prévus à l'acte de vente, le tout sans le concours ni l'intervention de l'acquéreur.

## **IX - MANDAT - DISPOSITIONS DIVERSES**

### **1°) Pouvoirs**

Conformément aux dispositions de l'article R.261-5 du Code de la construction et de l'habitation, l'ACQUEREUR confère au VENDEUR qui accepte, tous pouvoirs afin de passer les conventions nécessaires à la construction du bâtiment et de sa mise en état d'habitabilité.

a) La signature par L'ACQUÉREUR de son acte de vente emportera automatiquement constitution du vendeur pour son mandataire exclusif, ce que ce dernier dès à présent accepte, à l'effet de passer les conventions indispensables à la construction de l'ensemble immobilier dont dépendent les biens et droits immobiliers vendus.

Et, de plus, d'une manière générale, le pouvoir de passer tous les actes de disposition portant sur des parties communes et qui se révéleraient nécessaires :

- pour satisfaire tant aux prescriptions d'urbanisme qu'aux obligations imposées par le permis de construire et ses modificatifs éventuels,
- pour assurer la desserte de l'ensemble immobilier et son raccordement avec les réseaux de distribution et les services publics en régie ou concédés,
- pour requérir un document d'arpentage emportant rectification des tracés figurant l'atlas cadastral,

b) En outre, le VENDEUR se trouvera également investi de tous pouvoirs à l'effet d'établir toutes conventions de cour commune, procéder à toutes acquisitions ou cessions de mitoyennetés, de vues, de droits de passage, de terrain, et d'une manière générale, pour effectuer toutes acquisitions ou cessions, quel qu'en soit l'objet ou la forme qui seront nécessaires ou utiles, soit à la réalisation de l'immeuble projeté, soit à sa desserte.

c) Le VENDEUR par l'effet de ce mandat, sera également autorisé à demander tout modificatif au permis de construire qui pourrait s'avérer nécessaire ; de même, le vendeur sera autorisé à procéder à tout rectificatif relatif à la description des lots de copropriété contenue dans l'Etat Descriptif de Division et règlement de copropriété, ou tout rectificatif nécessaire à la compréhension de ce document; le VENDEUR sera dispenser de toute signification préalable.

La demande de modification de permis de construire devra avoir reçu un avis favorable de l'architecte de l'ensemble immobilier qui devra s'assurer de sa parfaite intégration dans le programme.

Il ne pourra être usé de l'autorisation ci-dessus que dans la mesure où les modifications envisagées n'auraient pas pour effet de changer la destination de l'immeuble telle qu'elle est définie au règlement de copropriété.

d) Les pouvoirs résultant du présent article seront conférés au VENDEUR dans l'intérêt commun des différents acquéreurs et en contrepartie des engagements contractés envers chacun d'eux par le VENDEUR. En conséquence, ces pouvoirs seront stipulés irrévocables, ils expireront lors après recollement des travaux par l'Administration compétente (article L 462-1).

e) Le VENDEUR devra rendre compte à ses mandants et notamment aux acquéreurs, conformément à l'article 1993 du Code Civil.

Toutefois, il est expressément convenu que le prix de la vente tient compte de toutes les sommes qui pourraient être payées à des tiers à titre notamment d'achats ou cessions de servitudes, de mitoyennetés, de vues, de droits de passage, d'acquisition de terrains ou de soulte d'échange, en exécution des conventions passées par le VENDEUR.

### **2°) Déclarations**

Le vendeur déclare :

- qu'il est de nationalité française,
- qu'il n'est pas en état de faillite, de règlement judiciaire ou de liquidation de biens, de cessation de paiement ou de déconfiture.
- qu'il n'a fait l'objet d'aucune action en nullité et ne se trouve pas en état de dissolution anticipée,
- qu'il n'existe de son chef aucun obstacle ni aucune restriction d'ordre légal ou contractuel à la libre disposition des biens vendus.
- que l'immeuble vendu est libre de tout privilège immobilier spécial et de toute hypothèque judiciaire, conventionnelle et légale.

### **3°) Publicité foncière**

Une copie authentique du présent acte sera soumise à la formalité unique au bureau des Hypothèques compétent.

Il ne sera remis aucun titre de propriété à l'acquéreur, mais ce dernier sera subrogé dans tous les droits du vendeur pour se faire délivrer, si besoin lui semble et à ses frais, tout extrait, copie authentique d'acte ou décision judiciaire concernant l'immeuble vendu.

Si la publicité au bureau des hypothèques révèle une inscription hypothécaire, soit un droit réel opposable à l'acquéreur, le vendeur sera tenu d'en rapporter, à ses frais, la mainlevée et la radiation dans un délai maximum de 5 mois à compter de la signature de l'acte.

### **4°) Dépôt du dossier d'intervention ultérieure sur l'ouvrage (DIUO)**

Pour l'application de l'article R.238-38 du Code du Travail, le vendeur déclare que les immeubles dépendant de la résidence objet du présent cahier des conditions générales des ventes sont édifiés dans le cadre d'une opération de construction entrant dans le champs d'application de la loi n° 93-1418 du 31 décembre 1993.

En conséquence, le dossier d'intervention ultérieure sur l'ouvrage visé par l'article L.235-15 du Code du Travail sera déposé par le vendeur au rang des minutes du notaire soussigné; un exemplaire de l'acte de dépôt et de son annexe sera notifié par le notaire au syndic de la copropriété.

## **X – INFORMATIONS DIVERSES**

### **1°) Informations concernant le régime de TVA applicable lors des reventes**

Il est précisé à l'acquéreur que la revente par lui des biens acquis dépendant de l'ensemble immobilier objet du présent cahier des conditions générales des ventes, dans un délai de cinq ans à compter de l'achèvement sera soumise à la TVA aux taux alors en vigueur, et qu'il sera le redevable de cette TVA, si l'acquisition avait été réalisée lorsque l'immeuble était inachevé.

### **2°) Informations relatives à l'affectation des lots vendus**

Sous réserve des dispositions spécifiques concernant les éventuels locaux se trouvant en sous-sol (caves et parkings), les biens vendus sont à usage d'habitation.

En outre l'acquéreur reconnaît que le notaire soussigné lui a indiqué :

- que l'utilisation des locaux est encadrée par le règlement de copropriété, qui est une règle contractuelle de droit privé qui s'impose à chaque copropriétaire ;
- qu'il résulte des articles L.421-1, L.421-5 et suivants du Code de l'urbanisme que tous les changements de destination sont soumis à permis de construire dès lors qu'ils s'accompagnent de travaux ;
- et qu'il résulte des dispositions de l'article L631-7 du Code de la Construction et de l'Habitation que dans les communes de plus de 20000 habitants et dans certains départements, le changement d'usage d'un local destiné à l'habitation est soumis à autorisation préalable.

## **TITRE II - CONDITIONS GENERALES PROPRES A L'OPERATION**

### **RESIDENCE BELLEGARRIGUE**

#### **I - REPRESENTATION DE LA SOCIETE**

##### **A - Pouvoir du représentant de la Société**

La société SCCV RESIDENCE BELLEGARRIGUE est représentée par :

La SAS TAGERIM PROMOTION, société par actions simplifiées au capital de 500000 €, dont le siège est à TOULOUSE (31500), 4 avenue Raymond Naves, identifiée au SIREN sous le n° 409 266 228 et immatriculée au RCS de TOULOUSE,

La SAS TAGERIM PROMOTION agissant en qualité de gérante de la SCCV RESIDENCE BELLEGARRIGUE, nommée à cette fonction aux termes de l'article 13 des statuts de ladite société, et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes aux termes de l'article 14 desdits statuts.

La SAS TAGERIM PROMOTION elle-même représentée par Monsieur Hervé PUYBOUFFAT, domicilié à TOULOUSE (31500), 4 avenue Raymond Naves, agissant lui-même en sa qualité de président de ladite société, nommé à cette fonction en vertu de l'Assemblée Générale Extraordinaire de ladite SAS en date du 24 avril 2006, Monsieur PUYBOUFFAT pris en sa qualité de représentant permanent de la SAS TAGERIM PROMOTION auprès de la SCCV RESIDENCE BELLEGARRIGUE,

Monsieur PUYBOUFFAT à ce non présent mais représenté par Mademoiselle Laurence PEPI, demeurant à TOULOUSE, 4 avenue Raymond Naves, agissant en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés aux termes d'une procuration sous seing privé en date à TOULOUSE du 7 juin 2007.

L'original de ladite procuration fait notamment l'objet du dépôt de pièces ci-après.

##### **B - Pouvoirs conférés à Mle PEPI, à Mme MARQUET, Mle ALIBERT, Mme BALDAS, Mr WATEL et à tout clerc de notaire de la Société Civile Professionnelle "Philippe GILLODES, Ariel PASCUAL et Marc IWANESKO, notaires associés"**

En application de l'article 14 des statuts, Monsieur PUYBOUFFAT a, aux termes de la procuration sous seing privé en date à TOULOUSE du 7 juin 2007, susvisée, conféré tout pouvoir, avec faculté d'agir ensemble ou séparément et faculté de subdélégation, à Mademoiselle Laurence PEPI, à Madame Virginie MARQUET, à Mademoiselle Esclarmonde ALIBERT, à Madame Christine BALDAS, à Monsieur Ludovic WATEL et à tout clerc de notaire de la Société Civile Professionnelle "Philippe GILLODES, Ariel PASCUAL et Marc IWANESKO, Notaires associés", susnommée,

Avec faculté d'agir ensemble ou séparément, à l'effet notamment de, pour eux et au nom de la société qu'ils représentent :

Vendre en l'état futur d'achèvement ou après achèvement, en totalité ou en partie, en un seul ou en plusieurs lots, aux personnes et aux prix, charges et conditions définies par le mandat, les droits immobiliers de l'immeuble objet des présentes.

Autoriser toute cession de rang de privilège du vendeur au profit des banques finançant les acquéreurs.

Aux effets ci-dessus, passer et signer tous actes, élire domicile, et substitutions et généralement faire tout ce que le mandataire jugera utile et nécessaire.

#### **II - ACQUISITION DU TERRAIN**

Aux termes d'un acte reçu par Maître Ariel PASCUAL, notaire à TOULOUSE, le 19 avril 2007, la société SCCV RESIDENCE BELLEGARRIGUE a acquis les parcelles ci-après désignées (avec les constructions y édifiées), formant l'assiette foncière de la copropriété dénommée « RESIDENCE BELLEGARRIGUE », objet du présent cahier des conditions générales des ventes.

#### **III - URBANISME**

Il a été obtenu, en vue des présentes, une note de renseignements d'urbanisme, qui fait notamment l'objet du dépôt de pièces ci-après, délivrée par Monsieur le Maire de la commune Monsieur le Maire de la commune d'AUCAMVILLE, le 6 février 2007. De cette note, il résulte ce qui suit :

**"Droit de préemption - Titulaire**

Le terrain est soumis au droit de préemption urbain renforcé DPU)

Bénéficiaire du droit de préemption urbain : LA COMMUNE

**Nature des dispositions d'urbanisme applicables au terrain**

POS approuvé le 21.12.2004

Zone : UB

**Nature des servitudes d'utilité publique applicables au terrain**

Néant

**Opérations concernant le terrain**

Néant

**Observations et prescriptions particulières**

PPR Sécheresse approuvé le 30.08.2005"

**IV - ABSCENCE DE PERMIS DE DEMOLIR - PERMIS DE CONSTRUIRE - AFFICHAGE - NON RECOURS - NON RETRAIT - TRANSFERT - OUVERTURE DE CHANTIER****Absence de permis de démolir**

Le représentant de la SCCV RESIDENCE BELLEGARRIGUE déclare que, préalablement à la construction de l'ensemble immobilier objet du présent cahier des conditions générales des ventes, les immeubles édités sur les parcelles constituant le terrain d'assiette de la RESIDENCE BELLEGARRIGUE sont destinés à être démolis. D'une lettre émanant de Monsieur le Maire de la commune d'AUCAMVILLE en date du 23 février 2007, il résulte que : "La démolition projetée des habitations existantes sur la parcelle n'est pas assujettie à l'obtention d'un permis de démolir, ces immeubles ne figurant sur la liste des constructions soumises à permis de démolir annexée au POS."

L'original de cette lettre fait notamment l'objet du dépôt de pièces ci-après.

**Permis de construire**

- Un permis de construire a été délivré au profit de la société TAGERIM PROMOTION suivant arrêté délivré par Monsieur le Maire de la commune d'AUCAMVILLE le 14 septembre 2006 sous le n° PC 3102206CC045.

Ce permis de construire autorise la construction d'un ensemble immobilier d'une SHON de 1889 m2 et d'une SHOB de 2231 m2.

Les termes de ce permis sont littéralement rappelés ci-après.

**"ARTICLE 1**

*Le permis de construire est ACCORDE pour le projet décrit dans la demande susvisée.*

**ARTICLE 2**

*La présente autorisation est assortie des prescriptions particulières suivantes :*

*L'arrêté d'alignement devra être obtenu du service compétent avant tout commencement d'exécution de travaux.*

*La création de l'accès à la voie publique devra faire l'objet d'une permission de voirie à solliciter auprès de l'autorité compétente.*

*La construction projetée, étant située dans un secteur affecté par le bruit de la RD 64 classée en catégorie 3 par arrêté préfectoral en date du 26 juillet 2000, devra respecter les prescriptions d'isolement acoustique définies en application des dispositions de l'arrêté interministériel du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.*

**ARTICLE 3 : PARTICIPATIONS FINANCIERES LIEES A LA REALISATION DU PROJET**

*En application des dispositions du § 2 des articles L 332-6 et L 332-6-1 du code de l'urbanisme, le bénéficiaire de la présente autorisation devra s'acquitter du versement des contributions suivantes :*

*21 370,34 euros au titre de la participation pour raccordement à l'égout, prévue à l'article L 13-31-7 du code de la santé publique, instituée par délibération de la communauté d'agglomération Grand Toulouse qui en fixe le mode d'évaluation et les modalités de versement.*

*N.B.: L'attention du pétitionnaire est attirée sur les dispositions du plan de prévention des risques naturels prévisibles de mouvement de terrain consécutifs au phénomène de retrait gonflement des sols argileux. Ce règlement impose des contraintes en terme de construction, de plantations d'arbres, et d'implantations des puits ou puisards. Les mesures prises dans ce*

règlement sont mises en œuvre sous la responsabilité du maître d'ouvrage et du maître d'œuvre.

Conformément à l'article L 526.5 du code de l'environnement, le non respect de ces mesures rendues obligatoires est passible des peines prévues à l'article L 480.4 du code de l'urbanisme.

Ce document est disponible et consultable auprès du secrétariat de la mairie."

#### **\*Affichage**

Les autorisations susvisées ont été régulièrement affichées tant sur le site qu'en Mairie, ainsi qu'il résulte :

- d'un premier procès verbal de constat d'affichage dressé par Maître Olivier MONTANE, Huissier de Justice associé à TOULOUSE le 20 septembre 2006; l'original de ce procès verbal fait notamment l'objet du dépôt de pièces ci-après.
- d'un deuxième procès verbal de constat d'affichage dressé par Maître Dominique PICHON-MONTANE, Huissier de Justice associé à TOULOUSE les 20 et 24 octobre ; l'original de ce procès verbal fait notamment l'objet du dépôt de pièces ci-après;
- d'un troisième procès verbal de constat d'affichage dressé par Maître Olivier MONTANE, Huissier de Justice associé à TOULOUSE le 22 novembre 2006; l'original de ce procès verbal fait notamment l'objet du dépôt de pièces ci-après.

#### **\*Non recours - Non retrait**

- Le représentant de la société SCCV RESIDENCE BELLGARRIGUE, ès-qualités, déclare qu'à ce jour aucun recours administratif gracieux ou contentieux ou déféré préfectoral à l'encontre de ces arrêtés n'a été notifié à ladite société, dans les délais et formes prévus par les articles L 600-3 et R 600-2 du Code de l'Urbanisme.

- Il résulte d'un procès verbal de constat de non recours dressé par Maître Olivier MONTANE, Huissier de Justice associé à TOULOUSE le 11 décembre 2006, faisant notamment l'objet du dépôt de pièces ci-après, que le permis de construire susvisé n'a fait l'objet d'aucun recours, ni auprès du Tribunal Administratif de TOULOUSE, ni auprès de la Mairie d'AUCAMVILLE.

- Il résulte d'une lettre établie par Monsieur le Maire de la commune d'AUCAMVILLE en date du 23 février 2007 que l'arrêté de permis de construire susvisé n'a pas fait l'objet d'un retrait.

#### **\* Transfert**

Le permis de construire susvisé a fait l'objet d'un transfert au profit de la "SCCV BELLEGARRIGUE" en vertu d'un arrêté délivré par Monsieur le Maire de la commune d'AUCAMVILLE le 17 janvier 2007 sous le n° 3102206CC68.

L'ampliation cet arrêté fait notamment l'objet du dépôt de pièces ci-après.

#### **\* Déclaration d'ouverture de chantier**

La société dénommée RESIDENCE BELLEGARRIGUE a déclaré le chantier ouvert depuis le 20 avril 2007, ainsi qu'il résulte de ladite déclaration en date du 20 avril 2007 dont un exemplaire fait notamment l'objet du dépôt de pièces ci-après.

### **V - PROJET D'AMENAGEMENT - CONSTRUCTION**

La société envisage de procéder sur le terrain ci-dessous désigné, après démolition des constructions existantes, à la construction d'un ensemble immobilier autorisé par le permis de construire et son modificatifs susvisés.

L'immeuble sera édifié sur un terrain situé à l'angle du chemin de Bellegarrigue et de l'avenue Salvador Alliende. On accédera à la Résidence depuis le chemin de Bellegarrigue.

Les parties bâties seront constituées de deux bâtiments principaux désignés sur les plans par les lettres A et B. et un bâtiment annexe, situé entre ces deux bâtiments destinés aux services communs de l'immeuble.

La résidence sera clôturée et fermée par un portail. Devant le portail 8 parkings seront destinés aux visiteurs et demeureront parties communes de la copropriété.

A l'entrée de la résidence et en bordure de l'avenue Salvador Alliende seront aménagés des parkings aériens privatifs. Les abords des bâtiments seront organisés en espaces verts à usage privatif ou commun..

## Composition des bâtiments

### BATIMENT A

Ce bâtiment comprendra un rez-de-chaussée et un étage qui seront divisés chacun en 7 appartements numérotés sur les plans A01 à A14.

### BATIMENT B

Le bâtiment B comprendra un rez-de-chaussée et un étage qui seront divisés chacun en 8 appartements portant sur les plans les numéros à B15 à B30

L'ensemble comprendra également 60 parkings aériens privatifs.

## VI - DESIGNATION ET DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE

### A/ Désignation de l'ensemble immobilier

Un ensemble immobilier à usage d'habitation, dénommé RESIDENCE BELLEGARRIGUE", en cours de construction sur un terrain situé sur le territoire de la Commune d'AUCAMVILLE (Haute-Garonne), 20 chemin Bellegarrigue

Figurant au cadastre de ladite commune sous les relations suivantes :

SECTION	NUMERO	LIEUDIT	CONTENANCE
AI	245	20 Ch Bellegarrigue	11 a 39 ca
AI	247	«	35 a 73 ca
AI	58	«	00 a 15 ca
Soit un ensemble d'une contenance cadastrale de :			47 a 27 ca

### B/ Règlement de copropriété

L'ensemble immobilier RESIDENCE BELLEGARRIGUE a fait l'objet d'un règlement de copropriété établi suivant acte sous signatures privées en date de ce jour déposé au rang des minutes de la Société civile Professionnelle "Philippe GILLODES, Ariel PASCUAL et Marc IWANESKO" aux termes des présentes et dont une copie authentique sera publiée au 1er bureau des Hypothèques de TOULOUSE.

## VII - PLANS

Ont été déposés au rang des minutes de la Société Civile Professionnelle "Philippe GILLODES, Ariel PASCUAL et Marc IWANESKO", aux termes des présentes :

### A - les plans annexés au permis de construire portant la lettre A, savoir :

- Plan de masse - clôtures - implantation
- Plan de masse - réseau eaux pluviales
- Plan de masse - réseau eaux vannes - eau potable
- Plan de masse - réseau EDF FRANCE TELECOM
- Plan du rez-de-chaussée bâtiment A
- Plan 1<sup>er</sup> étage bâtiment A
- Plan du rez-de-chaussée bâtiment B
- Plan 1<sup>er</sup> étage bâtiment B
- Plan coupes - élévation
- Plan façades sud et nord bâtiments A et B
- Plan façades est et ouest bâtiments A et BG
- Plan façades est et ouest bâtiments A et BG

### B - les plans annexés au règlement de copropriété portant la lettre B, savoir :

- Plan masse sur lequel figure le repérage des parkings
- Plan rez-de-chaussée bâtiment A
- Plan 1<sup>er</sup> étage bâtiment A
- Plan rez-de-chaussée bâtiment B
- Plan 1<sup>er</sup> étage bâtiment B

### **VIII - IDENTIFICATION DES ASSURANCES**

L'Assurance Dommages-Ouvrage et l'Assurance Responsabilité civile décennale constructeur non réalisateur ont été souscrites auprès de la Compagnie MUTUELLE DES ARCHITECTES FRANÇAIS, dont le siège est à PARIS (75783), 9 rue Hamelin.

- Numéro de contrat assurance Responsabilité civile CNR : 5007745 N
- Numéro de contrat assurance Dommages-Ouvrage : 6028344 D

Ainsi qu'il résulte de d'une attestation en date à PARIS du 21 mars 2007.

Il résulte d'une quittance délivrée par le cabinet CA 2i, courtier en assurance à NARBONNE (11100), 2 rue Jacquard, en date du 25 avril 2007 que la somme de 32208,56 euros, à valoir sur la cotisation définitive relative à la souscription des contrats d'assurance susvisés, a été acquittée.

### **IX - ECHELONNEMENT DU PAIEMENT DU PRIX**

Les acquéreurs devront payer le prix suivant l'échelonnement qui sera indiqué dans chaque acte authentique de vente dans la mesure où les ventes sont réalisées en l'état futur d'achèvement.

### **X - GARANTIE D'ACHEVEMENT ET DE REMBOURSEMENT**

\* Conformément aux dispositions de l'article L 261-11 D du code de la construction et de l'habitation le vendeur fourni à l'acquéreur la garantie d'achèvement des biens et droits immobiliers vendus sous l'une des formes prévues par l'article R 261-17 du même code, savoir, en application de l'article R 261-21 b dudit code.

A cet effet, un cautionnement a été consenti par :

**La CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE DE MIDI-PYRENEES**, banque coopérative régie par la loi 99-532 du 25 juin 1999, dont le siège social est à TOULOUSE, 42, rue du Languedoc, au capital social de **216.875 000** euros, inscrite au Registre du Commerce et des Sociétés de TOULOUSE sous le n° **D 383 354 594**,

en vertu d'une convention sous seings privés en date à TOULOUSE du 24 mai 2007, qui sera déposée au rang des minutes du notaire soussigné en annexe du présent acte.

Les dispositions de l'article 261-21 du Code de la construction et de l'habitation sont ci-après littéralement rapportées.

*"Article 261-21 -*

*"La garantie d'achèvement donnée par les établissements indiqués à l'article R 261-17 prend forme :*

*"a) soit d'une ouverture de crédit par laquelle celui qui l'a consentie s'oblige à avancer au vendeur ou à payer pour son compte les sommes nécessaires à l'achèvement de l'immeuble*

*"Cette convention doit stipuler au profit de l'acquéreur ou sous-acquéreur le droit d'en exiger l'exécution;*

*"b) soit une convention de cautionnement aux termes de laquelle la caution s'oblige envers l'acquéreur solidairement avec le vendeur à payer les sommes nécessaires à l'achèvement de l'immeuble".*

### **XI - CREDIT D'ACCOMPAGNEMENT**

Dans le cadre de la mise en place de l'opération immobilière dénommée la CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE DE MIDI-PYRENEES a consenti au profit du vendeur une ouverture de crédit aux termes de l'acte reçu par Maître PASCUAL, notaire soussigné, le 19 avril 2007; en vertu de cet acte, inscription d'hypothèque conventionnelle sera prise à la conservation des hypothèques de TOULOUSE (1<sup>er</sup> bureau), avec effet jusqu'au 31 mars 2010.

Aux termes dudit acte, il a notamment été stipulé ce qui suit littéralement rappelé, précision étant faite que la CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE DE MIDI-PYRENEES est désigné par le vocable « la Caisse d'Épargne » et la SCCV RESIDENCE BELLEGARRIGUE par le vocable « l'emprunteur ».

**"VIII - STIPULATIONS AU PROFIT DES ACQUEREURS DE LOTS DE L'OPERATION IMMOBILIERE FINANCEE**

1. En cas de vente des biens et droits immobiliers ci-dessus donnés en garantie, il est convenu ce qui suit :

a) **L'Emprunteur**, stipule en faveur de tout acquéreur que **la Caisse d'Epargne** ne pourra exercer ses droits hypothécaires à l'encontre des acquéreurs qui justifieront avoir satisfait aux obligations leur incombant en vertu de leur acte d'acquisition. Ceux-ci pourront opposer à ladite **Caisse d'Epargne** toutes les exceptions dont ils auraient la faculté de se prévaloir à l'encontre du vendeur.

b) En cas de défaillance d'un acquéreur, **L'Emprunteur** stipule en faveur du défaillant, que **la Caisse d'Epargne** ne pourra exercer le droit de préférence résultant de son hypothèque qu'à concurrence seulement de la fraction du prix de vente restant due en principal révisée le cas échéant et augmentée de tous intérêts et accessoires conformément aux dispositions du contrat de vente.

En conséquence, dans tous ordres ayant pour objet la distribution du prix des biens vendus audits acquéreurs défaillants à la suite des poursuites en réalisation forcée engagées à leur encontre à quelque titre que ce soit, **la Caisse d'Epargne** ne sera colloquée que pour le montant de la créance qu'elle pourra produire.

Les dispositions prévues aux deux alinéas précédents ne sont pas applicables en cas de résolution ou d'annulation de la vente.

2. **L'Emprunteur**, stipule que **la Caisse d'Epargne** s'engage irrévocablement à donner mainlevée de l'inscription lui profitant sur les lots vendus dès que le prix correspondant aux lots à dégrever, y compris toutes révisions et accessoires aura été intégralement payé par l'acquéreur concerné.

Pour permettre de faire face aux frais de mainlevée, lesquels seront exclusivement à la charge de **L'Emprunteur**, ce dernier et **la Caisse d'Epargne** autorisent, dès à présent, le notaire rédacteur de l'acte de vente à prélever sur la partie du prix dont le paiement sera effectué par sa comptabilité la somme nécessaire au paiement desdits frais. Cette somme sera nantie en faveur de l'acquéreur pour sûreté de la mainlevée et de la radiation de l'inscription prise en vertu des présentes en tant qu'elle porte sur les biens acquis. Pour assurer la validité du nantissement, la somme ci-dessus prévue sera remise au Caissier du notaire, rédacteur de l'acte de vente, en qualité de tiers détenteur au sens de l'article 2076 du Code Civil.

Le tiers détenteur aura pour mission d'affecter la somme remise en nantissement au paiement desdits frais de mainlevée et de radiation de l'inscription, le surplus devant être versé à **la Caisse d'Epargne** pour compte du vendeur, dès la délivrance du certificat de radiation.

Les stipulations pour autrui qui précèdent sont acceptées par **la Caisse d'Epargne**, sous les conditions suivantes :

a) dans chaque acte de vente, il devra être stipulé que le paiement de la fraction payable à terme du prix devra, pour être libératoire, être effectué au compte sus-indiqué à l'article 5.

En outre, **L'Emprunteur** s'engage à donner mandat irrévocable au notaire chargé de la rédaction dudit acte de verser à **la Caisse d'Epargne** la partie du prix dont le paiement comptant devra avoir été constaté par sa comptabilité.

b) Les actes de vente devront comporter pour chacune des fractions d'immeubles vendues :

. un prix d'acquisition au moins égal au montant du prix prévisionnel de vente des lots acquis.

A cet effet, avant la réalisation de toute vente, **L'Emprunteur** soumettra à l'approbation de **la Caisse d'Epargne** un tableau récapitulatif, certifié par **L'Emprunteur**, du prix prévisionnel de vente de chacun des lots de la division de l'immeuble présentement donné en garantie, **la Caisse d'Epargne** se réservant la faculté de ne l'approuver que partiellement ou pour une durée limitée.

Après approbation, ce tableau sera remis au notaire rédacteur de l'état descriptif de division de l'immeuble.

*L'acceptation par les acquéreurs des stipulations pour autrui qui précèdent sera constatée dans les actes de vente à intervenir en leur faveur.*

*Si l'acquéreur l'exige, cette acceptation pourra être notifiée à la **Caisse d'Epargne** par simple lettre par les soins du notaire rédacteur de l'acte de vente.*

***La Caisse d'Epargne** s'oblige à se conformer aux stipulations ci-dessus sous la condition que lui soient fournies toutes justifications comptables nécessaires."*

## **XII - PRET POUR LA REALISATION DE LOGEMENTS SOCIAUX**

Conformément à la Charte de Mixité établi dans le cadre du Programme Local d'Habitat entre la Communauté d'Agglomération du Grand Toulouse, le Groupement Départemental HLM, la Fédération des Promoteurs Constructeurs et le Syndicat Nationale des Aménageurs, signée en date du 23 juin 2006, la SCCV RESIDENCE BELLEGARRIGUE a sollicité l'intégration de 6 logements locatifs sociaux dits "Prêts Locatifs Sociaux" (par abréviation PLS), ce qui a fait l'objet d'une approbation par le Service Habitat du Grand Toulouse.

Une convention sera signée entre l'Etat et la société SCCV RESIDENCE BELLEGARRIGUE, permettant notamment de bénéficier du taux réduit mentionné à l'article 278 sexies du Code Général des Impôts et ouvrant droit à l'aide personnalisée au logement (APL).

En contrepartie, les logements faisant l'objet de la convention devront être maintenus pendant toute la durée de la convention prévue aux articles R 331-63 à R331-76 du Code de la Construction et de l'Habitation.

En outre, un contrat dit "CONTRAT DE PLS TRANSFERABLE" sera régularisé entre la société SCCV RESIDENCE BELLEGARRIGUE et le CREDIT FONCIER DE FRANCE ou tout autre établissement notoirement solvable, afin que toute mutation de lot de copropriété dépendant de la RESIDENCE BELLEGARRIGUE ouvre droit au transfert du prêt par le CREDIT FONCIER DE FRANCE (ou tout autre établissement notoirement solvable) au profit de tout acquéreur.

### TITRE III - DEPOT DE PIECES

Conformément aux dispositions de l'article L.261-11 du code de la construction et de l'habitation, le représentant de la société vendeuse, es-qualités, a déposé au rang des minutes de la Société Civile Professionnelle "Philippe GILLODES, Ariel PASCUAL et Marc IWANESKO", aux termes des présentes, les pièces et documents suivants relatifs au programme de construction dont s'agit :

- un original de l'extrait K Bis d'immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés de la société SCCV RESIDENCE BELLEGARRIGUE délivré par le Greffe du Tribunal de Commerce de TOULOUSE

- l'original de la procuration de Monsieur PUYBOUFFAT en date du 7 juin 2007
- une copie de la demande de permis de construire
- l'original du permis de construire relatif à l'ensemble immobilier objet du présent cahier des conditions générales des ventes, accompagnée des pièces annexées audit permis
- l'original de chacun des procès-verbaux de constat d'affichage susvisés
- l'original du procès-verbal de constat d'absence de recours auprès de la Mairie d'AUCAMVILLE et du Tribunal Administratif compétent, contre le permis de construire susvisé
- l'attestation de non retrait à l'encontre du permis de construire
- l'arrêté de transfert de permis de construire, susvisés
- l'original de la déclaration d'ouverture de chantier effectuée à la Mairie d'AUCAMVILLE

- la convention de garantie d'achèvement consentie par la CAISSE D'EPARGNE,
- la grille des prix approuvée par la CAISSE D'EPARGNE
- la note de couverture délivrée par la MUTUELLE DES ARCHITECTES FRANCAIS, relative aux garanties dommage ouvrage constructeur non réalisateur, responsabilité civile

- la quittance du paiement de prime d'assurance
- le règlement de copropriété avec état descriptif de division
- les divers plans annexés au règlement de copropriété
- la notice descriptive concernant les appartements classiques
- la notice descriptive concernant les appartements PLS
- la note de renseignements d'urbanisme délivrée par la Mairie d'AUCAMVILLE
- copie de l'expertise termites
- concernant les plans de prévention des risques naturels et technologiques :
  - \* copie de l'arrêté préfectoral en date du 16 février 2006, son modificatif du 26 avril 2006 et leurs annexes.
  - \* cartographie des zones inondables,
  - \* carte zone de sécheresse,
  - \* copie de l'arrêté préfectoral en date du 30 août 2005 ayant approuvé le plan de prévention des risques naturels prévisibles de mouvement de terrain consécutifs au retrait-gonflement des sols argileux ainsi que copie du règlement du PPR SECHERESSE.

### ORIGINE DE PROPRIETE

#### A - Origine de Propriété du chef de la société SCCV RESIDENCE BELLEGARRIGUE

Le terrain formant l'assiette foncière de la Résidence BELLEGARRIGUE appartient à la SCCV RESIDENCE BELLEGARRIGUE par suite de l'acquisition qu'elle en a faite de :

Monsieur Jean Vincent **MILAN**, Sans profession, célibataire majeur demeurant à AUCAMVILLE (31140), 23 chemin de Lespinasse.

N'ayant pas conclu de pacte civil de solidarité.

Né à BALMA (31130), le 13 décembre 1949.

De nationalité Française

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

Aux termes d'un acte reçu par Maître Ariel PASCUAL, notaire à TOULOUSE, le 19 avril 2007.

Une expédition dudit acte est en cours de publicité au 1<sup>er</sup> bureau des hypothèques de TOULOUSE.

21/05/2009 P 6155

#### B - Origine antérieure

Le terrain d'assiette et les constructions qui y édifiées appartenaient à Monsieur MILAN pour l'avoir recueilli dans la succession de :

Madame FRATTER Antonia, Retraitée, demeurant à BESSIERES (31660), Résidence Le Pastel, 145, rue du Petit-Pastellié, veuve de Monsieur MILAN Angelo et non remariée.

Dont le décès est survenu à BESSIERES (31660) le 31 décembre 2001.

Laissant pour recueillir sa succession à défaut d'enfant légitime, naturel ou adoptif ou ayant fait l'objet d'une adoption plénière, de descendant d'eux, ni aucun ascendant, et par conséquent aucun héritier ayant droit à une réserve légale dans sa succession :

Monsieur MILAN Jean, susnommé;

En qualité de LEGATAIRE de l'universalité des biens et droits mobiliers et immobiliers composant sa succession, aux termes de son testament fait en la forme authentique suivant acte reçu par Maître Michel COURBES, notaire à MONTCUQ, le 21 février 2001, enregistré.

Ces qualités héréditaires, sont constatées dans l'acte notoriété reçu le 21 mars 2003, par Maître Michel COURBES, notaire à MONTCUQ.

La transmission par décès, des biens et droits réels immobiliers dépendant de ladite succession a été d'autre part, constatée aux termes d'un acte reçu le 1<sup>er</sup> septembre 2003, par Me COURBES, notaire susnommé.

Ledit acte a été publié au premier bureau des hypothèques de TOULOUSE, le 4 septembre 2003, volume 2003P n° 10221.

ANTERIEUREMENT, l'immeuble ci-dessus désigné appartenait, avec d'autres, à Madame Antonia FRATTER par suite des faits et actes ci-après relatés :

\* L'entier immeuble comprenant l'ancienne maison, les dépendances et le terrain appartenait pour moitié chacun, aux époux MILAN/FRATTER, pour l'avoir acquis dans lesdites proportions de :

Madame Angéline Marie Louise LAC, sans profession, demeurant à SAINT GENIES BELLEVUE (Haute Garonne), veuve de Monsieur LABARDE,

Et Monsieur René Paul Victor FONTANIE, Agent d'assurance et Madame Denise Madeleine Marie Louise LABARDE, sans profession, son épouse, demeurant ensemble à MOISSAC (Tarn et Garonne),

Suivant acte reçu, par Maître Marcel BONNET, notaire à TOULOUSE (Haute Garonne), le 17 novembre 1952.

Cette acquisition a eu lieu moyennant un prix principal payé comptant et quittancé audit acte dont une expédition a été transcrite au bureau des hypothèques de TOULOUSE, le 5 décembre 1952, volume 4804 n° 65.

\* Décès de Mr MILAN Angelo

Monsieur Angelo MILAN, en son vivant maraîcher, demeurant à AUCAMVILLE (Haute Garonne), chemin de Bellegarrigue, époux de Madame FRATTER Antonia, est décédé en son domicile, le 17 juillet 1980, laissant pour recueillir sa succession, à défaut d'ascendants et de descendants légitimes, naturels ou adoptifs, et par conséquent d'héritier ayant droit à une réserve légale dans sa succession :

Madame Antonia FRATTER, son épouse susnommée, demeurant avec lui,

Donataire de la toute propriété de l'universalité des biens meubles et immeubles composant la succession,

En vertu d'un acte de donation entre époux reçu par Me Marcel BONNET notaire à TOULOUSE (Haute Garonne), le 28 juillet 1961, enregistré.

Ces qualités héréditaires sont constatées dans l'acte notoriété reçu le 14 novembre 1980, par Me Pierre GRIMAUD, notaire associé à TOULOUSE.

La transmission par décès, des biens et droits réels immobiliers dépendant de ladite succession a été d'autre part, constatée aux termes d'un acte reçu le 27 mars 1981, par le même notaire.

Cet acte a été publié au premier bureau des hypothèques de TOULOUSE, le 7 juillet 1981, volume 6045, n° 16.

### TERMITES

En application de l'arrêté pour la lutte contre les termites, le vendeur a remis une attestation délivrée par le cabinet CAPITOLE EXPERTISE, dont le siège est à TOULOUSE (31500), 89 avenue Jean Rieux, le 12 avril 2007

De cette attestation, il résulte ce qui suit :

« Absence de traces de termites »

Le vendeur indique que l'ensemble des matériaux utilisés ainsi que les méthodes de construction en ce qui concerne le bâtiment constituant la RESIDENCE BELLEGARRIGUE ont été étudiés de façon à respecter les dispositions de l'article 7 de la loi du 8 juin 1999 permettant aux ouvrages et locaux de toute nature de résister aux termites et autres insectes xylophages.

Il est ici précisé que le vendeur ne prend d'engagement à cet égard que pour une période de 10 ans à compter de la réception des ouvrages.

### **DECLARATION RELATIVE A L'AMIANTE**

Le représentant du vendeur, es-qualité, déclare que, pour la construction de l'ensemble immobilier qu'il se propose d'édifier, il ne sera pas utilisé de matériaux comprenant de l'amiante.

Il s'oblige à remettre au syndic de la copropriété, une attestation de l'architecte ayant réalisé l'ensemble immobilier attestant la non présence d'amiante.

### **RECONNAISSANCE D'ECRITURES ET DE SIGNATURES**

En ce qui concerne le règlement de copropriété établi suivant acte sous seing privé écrit sur cinquante six pages (+ annexes), sans renvoi ni mot nul, demeuré ci-annexé après mention,

Le représentant de la société venderesse, ès-qualités, reconnaît que le paraphe mis au recto de chaque page ainsi que les mots "Lu et Approuvé", et la signature se trouvant en fin d'acte, sont bien ses paraphes, écriture et signature.

Le représentant de la société venderesse, ès qualités, voulant et entendant au moyen de la présente reconnaissance d'écriture et de signature que cet acte acquiert la forme authentique comme s'il ait été reçu par un Notaire.

### **PUBLICITE FONCIERE**

Les présentes seront publiées au 1<sup>er</sup> bureau des hypothèques de TOULOUSE.

Le représentant de la société venderesse, es-qualités, requière de Monsieur le Conservateur des hypothèques la publication :

- du présent cahier des conditions générales des ventes,
- du règlement de copropriété et état descriptif de division.

**DONT ACTE** établi sur VINGT SIX pages.

Comprenant : Aucun  
Renvoi : Aucun  
Blanc barré : Aucun  
Ligne rayée nulle : Aucun  
Chiffre nul : Aucun  
Mot nul : Aucun  
Transversale : Aucun

Fait et passé à TOULOUSE,  
En l'office notarial visé en tête des présentes,  
Les jour, mois et an susdits,  
Et après lecture faite, le requérant a signé avec le Notaire.  
Suit le règlement de copropriété et de l'état descriptif de division

**SCCV RÉSIDENCE BELLEGARRIGUE**

4 avenue Raymond Naves 31500 TOULOUSE  
RCS TOULOUSE 492 889 431

*Résidence Bellegarrigue*

à AUCAMVILLE (Haute Garonne) 20, chemin de Bellegarrigue

\* \* \*

Etat descriptif de division et règlement de copropriété

<b>1</b>	<b>DIVISION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER .....</b>	<b>27</b>
<b>1.1</b>	<b>DESIGNATION ET DESCRIPTION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER .....</b>	<b>27</b>
1.1.1	DESIGNATION CADASTRALE.....	27
1.1.2	ORIGINE DE PROPRIETE.....	27
1.1.3	PERMIS DE CONSTRUIRE.....	27
1.1.4	DENOMINATION.....	27
1.1.5	DESCRIPTION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER.....	28
1.1.6	PLANS.....	28
<b>1.2</b>	<b>ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION.....</b>	<b>28</b>
1.2.1	PRINCIPES DE DESIGNATION DES LOTS.....	28
1.2.2	DESIGNATION DES LOTS.....	30
1.2.3	TABLEAU RECAPITULATIF.....	40
<b>1.3</b>	<b>SERVITUDES ET CHARGES.....</b>	<b>41</b>
<b>1.4</b>	<b>CONVENTIONS AVEC LES CONCESSIONNAIRES DE SERVICES PUBLICS.....</b>	<b>42</b>
<b>1.5</b>	<b>CONVENTION FRANCE TELECOM.....</b>	<b>42</b>
<b>1.6</b>	<b>PARTIES COMMUNES ET PARTIES PRIVATIVES.....</b>	<b>42</b>
1.6.1	DEFINITION DES PARTIES COMMUNES.....	42
1.6.2	DEFINITION DES PARTIES PRIVATIVES.....	45
<b>2</b>	<b>REGLEMENT DE COPROPRIETE.....</b>	<b>46</b>
<b>2.1</b>	<b>CONDITIONS D'USAGE DE L'IMMEUBLE.....</b>	<b>46</b>
2.1.1	DESTINATION DE L'IMMEUBLE ET RESPONSABILITE DES COPROPRIETAIRES.....	46
2.1.2	USAGE DES PARTIES PRIVATIVES.....	46
2.1.2.1	PRINCIPES.....	46
2.1.2.2	OCCUPATION.....	47
2.1.2.3	LOCATIONS.....	47
2.1.2.4	HARMONIE DE L'IMMEUBLE.....	48
2.1.2.5	UTILISATION DES FENETRES, BALCONS OU TERRASSES.....	48
2.1.2.6	UTILISATION DES JARDINS A USAGE PRIVATIF.....	48
2.1.2.7	BRUITS.....	49
2.1.2.8	REPARATIONS ET ENTRETIEN.....	49
2.1.2.9	LIBRE ACCES.....	49
2.1.2.10	ENTRETIEN DES CANALISATIONS D'EAU ET ROBINETTERIES.....	49
2.1.2.11	APPAREILS A GAZ.....	49
2.1.2.12	APPAREILS ELECTRIQUES.....	50
2.1.2.13	CLIMATISATION.....	50
2.1.2.14	MODIFICATIONS - TRAVAUX.....	50
2.1.2.15	REUNION OU DIVISION DE LOTS.....	50
2.1.2.16	USAGE DES PARKINGS.....	51
2.1.2.17	SURCHARGE DES PLANCHERS.....	51
2.1.3	USAGE DES PARTIES COMMUNES.....	51
2.1.3.1	DISPOSITIONS GENERALES - RESPONSABILITE DES COPROPRIETAIRES.....	51
2.1.3.2	ANTENNE COLLECTIVE.....	52
2.1.3.3	AFFICHAGE - PLAQUES PROFESSIONNELLES.....	52
2.1.3.4	BOITES A LETTRES.....	52
2.1.3.5	ANIMAUX.....	53
<b>2.2</b>	<b>CHARGES COMMUNES - ETAT DE REPARTITION DES CHARGES.....</b>	<b>53</b>
2.2.1	OBLIGATION DE CONTRIBUER AUX CHARGES.....	53
2.2.2	CHARGES RELATIVES A LA CONSERVATION, L'ENTRETIEN ET L'ADMINISTRATION DES PARTIES COMMUNES.....	53
2.2.2.1	DEFINITION.....	53
2.2.2.2	REPARTITION.....	54
2.2.3	CHARGES SPECIALES A CHAQUE BATIMENT.....	54
2.2.3.1	DEFINITION.....	54
2.2.3.2	REPARTITION.....	55

2.2.4	CHARGES RELATIVES AUX SERVICES COLLECTIFS ET ELEMENTS D'EQUIPEMENTS COMMUNS.....	55
2.2.4.1	DEFINITION.....	55
2.2.4.2	PRINCIPES DE REPARTITION.....	55
2.2.4.3	DEPENSES D'EAU FROIDE.....	55
2.2.4.4	VENTILATION MECANIQUE.....	55
2.2.4.5	INTERPHONE.....	56
2.2.4.6	ANTENNE COLLECTIVE.....	56
2.2.4.7	PORTAIL D'ENTREE DE LA RESIDENCE.....	56
2.2.5	DISPOSITIONS DIVERSES.....	56
2.2.5.1	AGGRAVATION DES CHARGES.....	56
2.2.5.2	CLOISONS MITOYENNES.....	56
2.2.5.3	REPRISE DES VESTIGES.....	56
2.2.6	REGLEMENT DES CHARGES - PROVISIONS - GARANTIE.....	57
2.2.6.1	REGLEMENT DES CHARGES.....	57
2.2.6.2	SOLIDARITE.....	57
<b>2.3</b>	<b>ADMINISTRATION DE LA COPROPRIETE.....</b>	<b>58</b>
2.3.1	SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES.....	58
2.3.2	EXISTENCE - REGLES GENERALES - DENOMINATION -SIEGE.....	58
2.3.3	DECISIONS.....	58
2.3.4	ASSEMBLEES GENERALES.....	58
2.3.4.1	COMPOSITION DE L'ASSEMBLEE.....	58
2.3.4.2	CONVOCATION - ORDRE DU JOUR.....	59
2.3.4.3	TENUE DES ASSEMBLEES.....	60
2.3.4.4	VOTES - MAJORITES.....	61
2.3.5	SYNDIC.....	62
2.3.5.1	NOMINATION - REVOCATION.....	62
2.3.5.2	SYNDIC PROVISOIRE.....	62
2.3.5.3	POUVOIRS DE GESTION ET D'ADMINISTRATION.....	62
2.3.5.4	POUVOIRS D'EXECUTION ET DE REPRESENTATION.....	64
2.3.5.5	CONVENTIONS ENTRE SYNDIC ET SYNDICAT.....	64
2.3.6	CONSEIL SYNDICAL.....	64
<b>2.4</b>	<b>DISPOSITIONS DIVERSES.....</b>	<b>65</b>
2.4.1	ASSURANCES.....	65
2.4.2	ACTES D'ACQUISITION ET DE DISPOSITION.....	65
2.4.2.1	ACTES DE DISPOSITION.....	65
2.4.2.2	ACTES D'ACQUISITION.....	65
2.4.3	MUTATIONS DE PROPRIETE OU DE DROITS REELS.....	66
2.4.3.1	DISPOSITIONS GENERALES.....	66
2.4.3.2	OPPOSABILITE DU REGLEMENT AUX TIERS.....	66
2.4.3.3	MUTATION DE PROPRIETE.....	66
2.4.3.4	OBLIGATION AUX CHARGES EN CAS DE MUTATION.....	66
2.4.3.5	INFORMATION DES PARTIES.....	67
2.4.3.6	DROITS D'OPPOSITION DU SYNDICAT.....	67
2.4.3.7	NOTIFICATION DES MUTATIONS.....	68
2.4.3.8	ELECTION DE DOMICILE PAR LE NOUVEAU PROPRIETAIRE.....	68
2.4.4	MODIFICATION DES LOTS ET DU REGLEMENT DE COPROPRIETE.....	68
2.4.5	AMELIORATIONS - ADDITIONS - SURELEVATION.....	69
2.4.6	SCISSION DE LA COPROPRIETE.....	69
2.4.7	RECONSTRUCTION.....	69
2.4.8	ELECTION DE DOMICILE.....	69
2.4.9	PUBLICITE FONCIERE.....	70
<b>ANNEXE</b>	<b>.....</b>	<b>71</b>

## REGLEMENT DE COPROPRIETE ET ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

### OBJET DU REGLEMENT

Le présent règlement a été dressé conformément aux dispositions de la loi 65-557 du 10 juillet 1965 modifiée par la loi du 31 décembre 1985, par les articles 34 à 36 de la loi 94-264 du 21 juillet 1994, par la loi 2000-1208 du 13 décembre 2000 et par les décrets 67-223 du 17 mars 1967 et 86-768 du 9 juin 1986, dans le but :

1° D'établir la désignation et l'état descriptif de division de l'immeuble «**RÉSIDENCE BELLEGARRIGUE**» qui sera édifié à AUCAMVILLE (Haute Garonne), 20, chemin de Bellegarrigue

2° De déterminer les parties communes affectées à l'usage de tous les copropriétaires ou de certains d'entre eux seulement et les parties privatives affectées à l'usage exclusif de chaque copropriétaire.

3° De fixer en conséquence les droits et obligations des copropriétaires des différents locaux composant l'ensemble immobilier tant sur les installations qui seront leur propriété exclusive que sur les parties qui leur seront communes.

4° D'organiser l'administration de l'ensemble immobilier en vue de sa bonne tenue, de son entretien, de la gestion des parties communes et de la participation de chaque copropriétaire au paiement des charges communes dont les différentes catégories sont également définies dans le présent règlement en distinguant celles afférentes à la conservation, à l'entretien et à l'administration de l'ensemble immobilier et celles relatives au fonctionnement et à l'entretien de chacun des éléments d'équipement commun, entraînées par chaque service collectif.

5° De préciser les conditions d'amélioration de l'ensemble immobilier, de sa reconstruction et de son assurance ainsi que des règles applicables en cas de contestation.

Ce règlement de copropriété ainsi que toutes les modifications qui lui seraient apportées seront obligatoires pour tous les copropriétaires et occupants d'une partie quelconque de l'ensemble immobilier, leurs ayants droit, leurs ayants cause (et, en cas de démembrement du droit de propriété tel que le prévoit le Code Civil, pour les nus-proprétaires et usufruitiers, et tous les bénéficiaires d'un droit d'usage et d'habitation). Il fera la loi commune à laquelle ils devront tous se conformer.

Le présent règlement de copropriété entrera en vigueur dès que l'immeuble sera achevé et que les lots le composant appartiendront à au moins deux copropriétaires. L'immeuble comprenant plusieurs bâtiments le règlement de copropriété entrera en vigueur à l'achèvement du premier bâtiment.

## Première partie

### DIVISION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

#### DESIGNATION ET DESCRIPTION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

#### **DESIGNATION CADASTRALE**

L'ensemble immobilier objet du présent règlement de copropriété contenant état descriptif de division, envisagé en son état futur d'achèvement sera édifié sur un terrain situé à AUCAMVILLE (Haute Garonne), 18, 20 et 20 bis chemin de Bellegarrigue et figurant au cadastre de la commune d'AUCAMVILLE sous les références suivantes :

Section	N°	Lieu-dit	Contenance
AI	245	20, chemin de Bellegarrigue	11 a 39 ca
AI	247	Belleguarrigue	35 a 73 ca
AI	58	Belleguarrigue	00 a 15 ca
		<b>Contenance totale</b>	<b>47 a 27ca</b>

#### **ORIGINE DE PROPRIETE**

Ces parcelles ont été acquises :

**Par** la SCCV RÉSIDENCE BELLEGARRIGUE, Société Civile de Constructions Vente au capital de 200,00 € dont le siège est établi à TOULOUSE (31500), 4 avenue Raymond Naves, immatriculée au registre du Commerce et des Sociétés TOULOUSE et identifiée au Répertoire National des Entreprises sous le numéro SIREN 492 889 431

**De** Monsieur Jean Vincent MILAN, sans profession, demeurant à AUCAMVILLE (Haute Garonne) 23 chemin de Lepinasse, né à MALMA (Haute Garonne) le 13 décembre 1949, célibataire,

Aux termes d'un acte reçu le 19 avril 2007 par Maître Ariel PASCUAL, Notaire Associé à TOULOUSE (Haute Garonne), 21, avenue Georges Pompidou

#### **PERMIS DE CONSTRUIRE**

Pour l'édification de l'ensemble immobilier ci-dessus il a été délivré par Monsieur le Maire d'AUCAMVILLE, suivant arrêté du 14 septembre 2006, un permis de construire portant le numéro PC 3102206CC045, laquelle autorisation a été transférée à la SCCV RESIDENCE BELLEGARRIGUE par arrêté de transfert du 17 janvier 2007.

#### **DENOMINATION**

L'ensemble immobilier décrit ci-après, sera dénommé « **RÉSIDENCE BELLEGARRIGUE** »

## DESCRIPTION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

La composition de l'immeuble « **RÉSIDENCE BELLEGARRIGUE** », envisagé en son état futur d'achèvement, résulte des plans annexés au présent état descriptif de division ; la description sommaire qui suit ne saurait suppléer ces documents graphiques.

L'immeuble sera édifié sur un terrain situé à l'angle du chemin de Bellegarrigue et de l'avenue Salvador Allende. On accédera à la Résidence depuis le chemin de Bellegarrigue.

Les parties bâties seront constituées de deux bâtiments principaux désignés sur les plans par les lettres A et B. et un bâtiment annexe, situé entre ces deux bâtiments destinés aux services communs de l'immeuble.

La résidence sera clôturée et fermée par un portail. Devant le portail 8 parkings seront destinés aux visiteurs et demeureront parties communes de la copropriété.

A l'entrée de la résidence et en bordure de l'avenue Salvador Allende seront aménagés des parkings aériens privatifs. Les abords des bâtiments seront organisés en espaces verts à usage privatif ou commun..

### Composition des bâtiments

#### BATIMENT A

Ce bâtiment comprendra un rez-de-chaussée et un étage qui seront divisés chacun en 7 appartements numérotés sur les plans A01 à A14.

#### BATIMENT B

Le bâtiment B comprendra un rez-de-chaussée et un étage qui seront divisés chacun en 8 appartements portant sur les plans les numéros à B15 à B30

L'ensemble comprendra également 60 parkings aériens privatifs.

## PLANS

Sont demeurés ci-joints les plans suivants :

Plan-masse : numérotation des parkings et situation des bâtiments

Plan Bâtiment A : rez-de-chaussée.

Plan Bâtiment A : étage 1

Plan Bâtiment B : rez-de-chaussée.

Plan Bâtiment B : étage 1

## ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

### PRINCIPES DE DESIGNATION DES LOTS

L'ensemble immobilier sera divisé en 90 lots privatifs constitués de 30 appartements et 60 parkings extérieurs privatifs, numérotés de 1 à 90 selon la méthode suivante.

Le numéro chaque lot de copropriété est associé à un numéro identifiant le local ou l'emplacement de stationnement sur les plans annexés au présent règlement. Les indications permettant d'identifier les locaux dont il s'agit, sont donc exclusivement celles figurant sur ces plans, à l'exclusion de toutes autres indications comme, par exemple, celles figurant sur les portes des locaux, les marquages au sol ou autres.

Ainsi la situation et la consistance de chaque lot résulteront des seules indications portées sur les plans annexés aux actes de vente ou déposés au rang des minutes du Notaire en applica-

tion de l'article R 261-13 du Code de la Construction et de l'Habitation sans qu'il soit besoin de reprendre, dans la désignation de chaque lot sa description détaillée.

Le type d'appartement indiqué dans la désignation de chaque lot résulte seulement de la composition du logement telle qu'elle figure sur les plans, sans référence aux anciennes réglementations particulières relatives à l'attribution des prêts conventionnés ou des anciens prêts P.A.P. du Crédit Foncier de France. Cette composition n'est donnée qu'à titre indicatif, chaque copropriétaire étant libre d'apporter des modifications à la disposition intérieure de son lot sans que le présent état descriptif de division soit modifié de ce fait.

## DESIGNATION DES LOTS

### LOT N°1

Dans le bâtiment A, au rez-de-chaussée, un appartement T1bis portant le N°1 du plan, avec une terrasse et la jouissance exclusive et privative du jardin attenant, et les DEUX CENT QUARANTE-CINQ/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

### LOT N°2

Dans le bâtiment A, au rez-de-chaussée, un appartement T2bis portant le N°2 du plan, avec une terrasse et la jouissance exclusive et privative du jardin attenant, et les TROIS CENT TRENTE/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

### LOT N°3

Dans le bâtiment A, au rez-de-chaussée, un appartement T3 portant le N°3 du plan, avec une terrasse et la jouissance exclusive et privative du jardin attenant, et les TROIS CENT SOIXANTE-SEPT/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

### LOT N°4

Dans le bâtiment A, au rez-de-chaussée, un appartement T1bis portant le N°4 du plan, avec une terrasse et la jouissance exclusive et privative du jardin attenant, et les DEUX CENT SOIXANTE-QUINZE/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

### LOT N°5

Dans le bâtiment A, au rez-de-chaussée, un appartement T2 portant le N°5 du plan, avec une terrasse et la jouissance exclusive et privative du jardin attenant, et les DEUX CENT QUATRE-VINGTS/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

### LOT N°6

Dans le bâtiment A, au rez-de-chaussée, un appartement T3 portant le N°6 du plan, avec une terrasse et la jouissance exclusive et privative du jardin attenant, et les QUATRE CENT QUATRE/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

### LOT N°7

Dans le bâtiment A, au rez-de-chaussée, un appartement T3 portant le N°7 du plan, avec une terrasse et la jouissance exclusive et privative du jardin attenant, et les TROIS CENT VINGT-DEUX/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

### LOT N°8

Dans le bâtiment A, à l'étage, un appartement T2 portant le N°8 du plan, avec un balcon, et les DEUX CENT SOIXANTE-ET-ONZE/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

**LOT N°9**

Dans le bâtiment A, à l'étage, un appartement T3 portant le N°9 du plan, avec un balcon, et les TROIS CENT SOIXANTE-DEUX/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

362/10.000èmes

**LOT N°10**

Dans le bâtiment A, à l'étage, un appartement T3 portant le N°10 du plan, avec un balcon, et les TROIS CENT VINGT-DEUX/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

322/10.000èmes

**LOT N°11**

Dans le bâtiment A, à l'étage, un appartement T3 portant le N°11 du plan, avec un balcon, et les TROIS CENT VINGT-SIX/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

326/10.000èmes

**LOT N°12**

Dans le bâtiment A, à l'étage, un appartement T3 portant le N°12 du plan, avec un balcon, et les TROIS CENT VINGT-NEUF/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

329/10.000èmes

**LOT N°13**

Dans le bâtiment A, à l'étage, un appartement T3 portant le N°13 du plan, avec un balcon, et les TROIS CENT SOIXANTE-CINQ/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

365/10.000èmes

**LOT N°14**

Dans le bâtiment A, à l'étage, un appartement T2 portant le N°14 du plan, avec un balcon, et les DEUX CENT SOIXANTE-ET-ONZE/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

271/10.000èmes

**LOT N°15**

Dans le bâtiment B, au rez-de-chaussée, un appartement T2 portant le N°15 du plan, avec une terrasse et la jouissance exclusive et privative du jardin attenant, et les DEUX CENT QUARANTE-QUATRE/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

**LOT N°16**

Dans le bâtiment B, au rez-de-chaussée, un appartement T3 portant le N°16 du plan, avec une terrasse et la jouissance exclusive et privative du jardin attenant, et les TROIS CENT TRENTE/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

**LOT N°17**

Dans le bâtiment B, au rez-de-chaussée, un appartement T3 portant le N°17 du plan, avec une terrasse et la jouissance exclusive et privative du jardin attenant, et les TROIS CENT SOIXANTE-DIX-NEUF/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

**LOT N°18**

Dans le bâtiment B, au rez-de-chaussée, un appartement T2 portant le N°18 du plan, avec une terrasse et la jouissance exclusive et privative du jardin attenant, et les DEUX CENT QUATRE-VINGTS/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

**LOT N°19**

Dans le bâtiment B, au rez-de-chaussée, un appartement T2 portant le N°19 du plan, avec une terrasse et la jouissance exclusive et privative du jardin attenant, et les DEUX CENT QUATRE-VINGTS/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

**LOT N°20**

Dans le bâtiment B, au rez-de-chaussée, un appartement T3 portant le N°20 du plan, avec une terrasse et la jouissance exclusive et privative du jardin attenant, et les TROIS CENT SOIXANTE-QUINZE/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

**LOT N°21**

Dans le bâtiment B, au rez-de-chaussée, un appartement T2bis portant le N°21 du plan, avec une terrasse et la jouissance exclusive et privative du jardin attenant, et les TROIS CENT TRENTE-ET-UN/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

**LOT N°22**

Dans le bâtiment B, au rez-de-chaussée, un appartement T1bis portant le N°22 du plan, avec une terrasse et la jouissance exclusive et privative du jardin attenant, et les DEUX CENT CINQUANTE-QUATRE/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

**LOT N°23**

Dans le bâtiment B, à l'étage, un appartement T2 portant le N°23 du plan, avec un balcon, et les DEUX CENT SOIXANTE-ET-ONZE/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

271/10.000èmes

**LOT N°24**

Dans le bâtiment B, à l'étage, un appartement T3 portant le N°24 du plan, avec un balcon, et les TROIS CENT SOIXANTE-CINQ/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

365/10.000èmes

**LOT N°25**

Dans le bâtiment B, à l'étage, un appartement T3 portant le N°25 du plan, avec un balcon, et les TROIS CENT VINGT-NEUF/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

329/10.000èmes

**LOT N°26**

Dans le bâtiment B, à l'étage, un appartement T2 portant le N°26 du plan, avec un balcon, et les DEUX CENT CINQUANTE-SEPT/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

257/10.000èmes

**LOT N°27**

Dans le bâtiment B, à l'étage, un appartement T3 portant le N°27 du plan, avec un balcon, et les TROIS CENT VINGT-SIX/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

326/10.000èmes

**LOT N°28**

Dans le bâtiment B, à l'étage, un appartement T3 portant le N°28 du plan, avec un balcon, et les TROIS CENT TRENTE/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

330/10.000èmes

**LOT N°29**

Dans le bâtiment B, à l'étage, un appartement T3 portant le N°29 du plan, avec un balcon, et les TROIS CENT SOIXANTE-NEUF/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

369/10.000èmes

**LOT N°30**

Dans le bâtiment B, à l'étage, un appartement T2 portant le N°30 du plan, avec un balcon, et les DEUX CENT SOIXANTE-ET-ONZE/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

271/10.000èmes

**LOT N°31**

Un parking extérieur portant le N°31 du plan, et les NEUF/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

9/10.000èmes

**LOT N°32**

Un parking extérieur portant le N°32 du plan, et les NEUF/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

9/10.000èmes

**LOT N°33**

Un parking extérieur portant le N°33 du plan, et les NEUF/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

9/10.000èmes

**LOT N°34**

Un parking extérieur portant le N°34 du plan, et les NEUF/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

9/10.000èmes

**LOT N°35**

Un parking extérieur portant le N°35 du plan, et les NEUF/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

9/10.000èmes

**LOT N°36**

Un parking extérieur portant le N°36 du plan, et les NEUF/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

9/10.000èmes

**LOT N°37**

Un parking extérieur portant le N°37 du plan, et les NEUF/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

9/10.000èmes

**LOT N°38**

Un parking extérieur portant le N°38 du plan, et les NEUF/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

9/10.000èmes

**LOT N°39**

Un parking extérieur portant le N°39 du plan, et les NEUF/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

9/10.000èmes

**LOT N°40**

Un parking extérieur portant le N°40 du plan, et les NEUF/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

9/10.000èmes

**LOT N°41**

Un parking extérieur portant le N°41 du plan, et les NEUF/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

9/10.000èmes

**LOT N°42**

Un parking extérieur portant le N°42 du plan, et les NEUF/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

9/10.000èmes

**LOT N°43**

Un parking extérieur portant le N°43 du plan, et les NEUF/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

9/10.000èmes

**LOT N°44**

Un parking extérieur portant le N°44 du plan, et les NEUF/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

9/10.000èmes

**LOT N°45**

Un parking extérieur portant le N°45 du plan, et les NEUF/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

9/10.000èmes

**LOT N°46**

Un parking extérieur portant le N°46 du plan, et les NEUF/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

9/10.000èmes

**LOT N°47**

Un parking extérieur portant le N°47 du plan, et les NEUF/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

9/10.000èmes

**LOT N°48**

Un parking extérieur portant le N°48 du plan, et les NEUF/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

9/10.000èmes

**LOT N°49**

Un parking extérieur portant le N°49 du plan, et les NEUF/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

9/10.000èmes

**LOT N°50**

Un parking extérieur portant le N°50 du plan, et les NEUF/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

9/10.000èmes

**LOT N°51**

Un parking extérieur portant le N°51 du plan, et les NEUF/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

9/10.000èmes

**LOT N°52**

Un parking extérieur portant le N°52 du plan, et les NEUF/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

9/10.000èmes

**LOT N°53**

Un parking extérieur portant le N°53 du plan, et les NEUF/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

9/10.000èmes

**LOT N°54**

Un parking extérieur portant le N°54 du plan, et les NEUF/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

9/10.000èmes

**LOT N°55**

Un parking extérieur portant le N°55 du plan, et les NEUF/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

9/10.000èmes

**LOT N°56**

Un parking extérieur portant le N°56 du plan, et les NEUF/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

9/10.000èmes

**LOT N°57**

Un parking extérieur portant le N°57 du plan, et les NEUF/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

9/10.000èmes

**LOT N°58**

Un parking extérieur portant le N°58 du plan, et les NEUF/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

9/10.000èmes

**LOT N°59**

Un parking extérieur portant le N°59 du plan, et les NEUF/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

9/10.000èmes

**LOT N°60**

Un parking extérieur portant le N°60 du plan, et les NEUF/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

9/10.000èmes

**LOT N°61**

Un parking extérieur portant le N°61 du plan, et les NEUF/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

9/10.000èmes

**LOT N°62**

Un parking extérieur portant le N°62 du plan, et les NEUF/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

9/10.000èmes

**LOT N°63**

Un parking extérieur portant le N°63 du plan, et les NEUF/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

9/10.000èmes

**LOT N°64**

Un parking extérieur portant le N°64 du plan, et les NEUF/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

9/10.000èmes

**LOT N°65**

Un parking extérieur portant le N°65 du plan, et les NEUF/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

9/10.000èmes

**LOT N°66**

Un parking extérieur portant le N°66 du plan, et les NEUF/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

9/10.000èmes

**LOT N°67**

Un parking extérieur portant le N°67 du plan, et les NEUF/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

9/10.000èmes

**LOT N°68**

Un parking extérieur portant le N°68 du plan, et les NEUF/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

9/10.000èmes

**LOT N°69**

Un parking extérieur portant le N°69 du plan, et les NEUF/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

9/10.000èmes

**LOT N°70**

Un parking extérieur portant le N°70 du plan, et les NEUF/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

9/10.000èmes

**LOT N°71**

Un parking extérieur portant le N°71 du plan, et les NEUF/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

9/10.000èmes

**LOT N°72**

Un parking extérieur portant le N°72 du plan, et les NEUF/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

9/10.000èmes

**LOT N°73**

Un parking extérieur portant le N°73 du plan, et les NEUF/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

9/10.000èmes

**LOT N°74**

Un parking extérieur portant le N°74 du plan, et les NEUF/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

9/10.000èmes

**LOT N°75**

Un parking extérieur portant le N°75 du plan, et les NEUF/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

9/10.000èmes

**LOT N°76**

Un parking extérieur portant le N°76 du plan, et les NEUF/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

9/10.000èmes

**LOT N°77**

Un parking extérieur portant le N°77 du plan, et les NEUF/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

9/10.000èmes

**LOT N°78**

Un parking extérieur portant le N°78 du plan, et les NEUF/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

9/10.000èmes

**LOT N°79**

Un parking extérieur portant le N°79 du plan, et les NEUF/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

9/10.000èmes

**LOT N°80**

Un parking extérieur portant le N°80 du plan, et les NEUF/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

9/10.000èmes

**LOT N°81**

Un parking extérieur portant le N°81 du plan, et les NEUF/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

9/10.000èmes

**LOT N°82**

Un parking extérieur portant le N°82 du plan, et les NEUF/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

9/10.000èmes

**LOT N°83**

Un parking extérieur portant le N°83 du plan, et les NEUF/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

9/10.000èmes

**LOT N°84**

Un parking extérieur portant le N°84 du plan, et les NEUF/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

9/10.000èmes

**LOT N°85**

Un parking extérieur portant le N°85 du plan, et les NEUF/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

9/10.000èmes

**LOT N°86**

Un parking extérieur portant le N°86 du plan, et les NEUF/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

9/10.000èmes

**LOT N°87**

Un parking extérieur portant le N°87 du plan, et les NEUF/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

9/10.000èmes

**LOT N°88**

Un parking extérieur portant le N°88 du plan, et les NEUF/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

9/10.000èmes

**LOT N°89**

Un parking extérieur portant le N°89 du plan, et les NEUF/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

9/10.000èmes

**LOT N°90**

Un parking extérieur portant le N°90 du plan, et les NEUF/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

9/10.000èmes

## TABLEAU RECAPITULATIF

N° DU LOT	BATIMENT	NIVEAU	NATURE DU LOT	N° DU PLAN	Quote-part des parties communes générales en 10.000èmes
1	Bâtiment A	R-d-c	Appartement T1bis	1	245
2	Bâtiment A	R-d-c	Appartement T2bis	2	330
3	Bâtiment A	R-d-c	Appartement T3	3	367
4	Bâtiment A	R-d-c	Appartement T1bis	4	275
5	Bâtiment A	R-d-c	Appartement T2	5	280
6	Bâtiment A	R-d-c	Appartement T3	6	404
7	Bâtiment A	R-d-c	Appartement T3	7	322
8	Bâtiment A	Etage	Appartement T2	8	271
9	Bâtiment A	Etage	Appartement T3	9	362
10	Bâtiment A	Etage	Appartement T3	10	322
11	Bâtiment A	Etage	Appartement T3	11	326
12	Bâtiment A	Etage	Appartement T3	12	329
13	Bâtiment A	Etage	Appartement T3	13	365
14	Bâtiment A	Etage	Appartement T2	14	271
15	Bâtiment B	R-d-c	Appartement T2	15	244
16	Bâtiment B	R-d-c	Appartement T3	16	330
17	Bâtiment B	R-d-c	Appartement T3	17	379
18	Bâtiment B	R-d-c	Appartement T2	18	280
19	Bâtiment B	R-d-c	Appartement T2	19	280
20	Bâtiment B	R-d-c	Appartement T3	20	375
21	Bâtiment B	R-d-c	Appartement T2bis	21	331
22	Bâtiment B	R-d-c	Appartement T1bis	22	254
23	Bâtiment B	Etage	Appartement T2	23	271
24	Bâtiment B	Etage	Appartement T3	24	365
25	Bâtiment B	Etage	Appartement T3	25	329
26	Bâtiment B	Etage	Appartement T2	26	257
27	Bâtiment B	Etage	Appartement T3	27	326
28	Bâtiment B	Etage	Appartement T3	28	330
29	Bâtiment B	Etage	Appartement T3	29	369
30	Bâtiment B	Etage	Appartement T2	30	271
31			Parking extérieur	31	9
32			Parking extérieur	32	9
33			Parking extérieur	33	9
34			Parking extérieur	34	9
35			Parking extérieur	35	9
36			Parking extérieur	36	9
37			Parking extérieur	37	9
38			Parking extérieur	38	9
39			Parking extérieur	39	9
40			Parking extérieur	40	9
41			Parking extérieur	41	9
42			Parking extérieur	42	9
43			Parking extérieur	43	9
44			Parking extérieur	44	9
45			Parking extérieur	45	9
46			Parking extérieur	46	9
47			Parking extérieur	47	9

N° DU LOT	BATIMENT	NIVEAU	NATURE DU LOT	N° DU PLAN	Quote-part des parties communes générales en 10.000èmes
48			Parking extérieur	48	9
49			Parking extérieur	49	9
50			Parking extérieur	50	9
51			Parking extérieur	51	9
52			Parking extérieur	52	9
53			Parking extérieur	53	9
54			Parking extérieur	54	9
55			Parking extérieur	55	9
56			Parking extérieur	56	9
57			Parking extérieur	57	9
58			Parking extérieur	58	9
59			Parking extérieur	59	9
60			Parking extérieur	60	9
61			Parking extérieur	61	9
62			Parking extérieur	62	9
63			Parking extérieur	63	9
64			Parking extérieur	64	9
65			Parking extérieur	65	9
66			Parking extérieur	66	9
67			Parking extérieur	67	9
68			Parking extérieur	68	9
69			Parking extérieur	69	9
70			Parking extérieur	70	9
71			Parking extérieur	71	9
72			Parking extérieur	72	9
73			Parking extérieur	73	9
74			Parking extérieur	74	9
75			Parking extérieur	75	9
76			Parking extérieur	76	9
77			Parking extérieur	77	9
78			Parking extérieur	78	9
79			Parking extérieur	79	9
80			Parking extérieur	80	9
81			Parking extérieur	81	9
82			Parking extérieur	82	9
83			Parking extérieur	83	9
84			Parking extérieur	84	9
85			Parking extérieur	85	9
86			Parking extérieur	86	9
87			Parking extérieur	87	9
88			Parking extérieur	88	9
89			Parking extérieur	89	9
90			Parking extérieur	90	9

10000

**SERVITUDES ET CHARGES**

Tous les copropriétaires devront respecter les servitudes, charges et obligations qui s'imposent à l'ensemble immobilier «**RÉSIDENCE BELLEGARRIGUE**» et notamment celles pouvant

résulter de la situation naturelle des lieux, de la loi, des règles d'urbanisme, et des titres de propriété du terrain constituant l'assiette foncière de la copropriété, et notamment :

- toutes les charges pouvant résulter du ou des permis de construire ayant autorisé l'édification de l'immeuble et de leurs modificatifs ultérieurs éventuels ;
- toutes les obligations de respecter les vues, surplombs et tours d'échelle résultant de la disposition des corps de bâtiment constituant l'immeuble ;
- toutes les obligations de respecter le passage des divers réseaux nécessaires au bon fonctionnement de chaque élément de l'immeuble, qu'il s'agisse de parties communes ou de parties privatives ;
- toutes obligations de respecter le passage à travers tous les locaux, permettant à toute personne mandatée par le syndic d'accéder aux différentes parties communes de l'immeuble pour leur vérification ou leur entretien ;
- toutes servitudes pouvant résulter des clauses contenues dans les actes de propriété du terrain d'assiette de la copropriété ou de conventions conclues avec les propriétaires riverains.
- toutes les servitudes imposées par les règles de sécurité ;
- toutes servitudes actives et passives autres que celles ci-dessus énoncées, qui peuvent résulter du plan de masse de l'immeuble, de la configuration du ou des bâtiments ou corps de bâtiment, des aménagements et équipements communs ou de conventions avec les tiers.

### **CONVENTIONS AVEC LES CONCESSIONNAIRES DE SERVICES PUBLICS**

Les copropriétaires et occupants de l'ensemble immobilier devront se conformer aux obligations découlant de toute convention qui pourrait être conclue par la SCCV RÉSIDENCE BELLEGARRIGUE avec les concessionnaires de services publics conformément aux dispositions de l'article R 261-5 du code de la Construction et de l'Habitation pour la desserte de l'immeuble en eau et en électricité et pour son raccordement aux réseaux divers d'assainissement et d'évacuation des eaux pluviales.

### **CONVENTION FRANCE TELECOM**

Les copropriétaires devront se conformer aux obligations résultant de la convention qui pourra être conclue entre la SCCV RÉSIDENCE BELLEGARRIGUE et FRANCE TELECOM pour l'entretien et la gestion du réseau de télécommunications interne à la résidence.

### **PARTIES COMMUNES ET PARTIES PRIVATIVES**

### **DEFINITION DES PARTIES COMMUNES**

Les parties communes sont celles qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif d'un copropriétaire déterminé. Elles appartiennent indivisément à l'ensemble des copropriétaires ou au moins à plusieurs d'entre eux, chacun pour la quote-part des droits afférente à chaque lot, ainsi qu'il est indiqué dans l'état descriptif de division qui précède.

On distinguera :

- les parties communes générales qui sont affectées à l'usage de tous les copropriétaires.
- les parties communes spéciales à chaque bâtiment.

A - Les parties communes générales comprennent :

- 1) La totalité du sol bâti et non bâti, tel qu'il est désigné ci-dessus ainsi que tous les ouvrages de clôture, portail et portillons, séparant le terrain d'assiette de la voie publique ou des fonds voisins même quand ils délimitent, en fond de parcelle, des jardins à usage privatif.
- 2) La voirie intérieure avec ses trottoirs et ses accessoires, les installations d'éclairage extérieur, et les aménagements extérieurs. Les 8 parkings visiteurs situés devant le portail. Le revêtement d'usure des parkings aériens bien que ceux-ci soient parties privatives. Les cheminements piétonniers.
- 3) Les branchements, tuyaux, canalisations et réseaux communs à plusieurs bâtiments avec leurs accessoires tels que robinets, regards, bouches ou coffrets depuis leur raccordement au réseau public jusqu'au raccordement à chaque bâtiment.
- 4) L'antenne collective de réception de radio et télévision et ses accessoires. Les installations générales d'interphone.
- 5) Les bâtiments annexes ou locaux communs, destinés notamment au rangement des conteneurs à ordures ménagères.
- 6) Le matériel et l'outillage acquis par les copropriétaires pour l'entretien de la résidence
- 7) Les plantations et espaces verts ainsi que l'installation d'arrosage.

Et plus généralement tous les ouvrages, espaces et éléments d'équipement qui sont communs à tous les copropriétaires.

La quote-part des parties communes générales attribuée à chaque lot, exprimée en 10.000èmes figure au tableau du § 1.2.3. ci-dessus

B - Parties communes spéciales à chaque bâtiment.

Elles comprennent les parties qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif d'un copropriétaire déterminé mais qui sont à l'usage commun des copropriétaires des locaux situés à l'intérieur d'un même bâtiment.

Les parties communes spéciales comprennent notamment pour chaque bâtiment :

- 1) Le gros œuvre de la construction, à savoir : les fondations, les éléments porteurs, poutres ou refends et les murs de façade, les murs porteurs ou non séparant les parties communes des parties privatives.
- 2) Le gros œuvre des planchers mais non les revêtements superficiels des sols et des plafonds, à l'intérieur des parties privatives.
- 3) La charpente, la couverture et les toitures-terrasses avec leur étanchéité et plus généralement les ouvrages qui assurent le clos, le couvert, l'étanchéité et l'isolation thermique des bâtiments, à l'exception des fenêtres ou portes-fenêtres des parties privatives.
- 4) Les gouttières, chéneaux et descentes d'eaux pluviales, canalisations d'évacuation au tout à l'égout et leurs accessoires situés dans l'emprise du bâtiment et jusqu'à leur jonction aux réseaux communs.
- 5) Les ornements et parements de façades, le gros œuvre des terrasses et balcons, bien qu'ils soient affectés à l'usage exclusif d'un seul propriétaire y compris les garde-corps et barres d'appui, mais non l'éventuel revêtement décoratif du sol des terrasses et balcons lorsqu'il en existe un.

- 6) Les conduites, canalisations, gaines de ventilation réseaux de toute nature qui assurent la desserte exclusive d'un bâtiment qu'ils soient ou non situés à l'intérieur de ce bâtiment, avec leurs coffres, gaines, armoires techniques et accessoires y compris lorsqu'elles traversent des parties privatives à l'exclusion des raccordements, installations et branchements particuliers à chaque local privatif. Toutefois les canalisations encastrées dans le gros œuvre demeurent parties communes même lorsqu'elles ne desservent qu'un seul local privatif.
- 7) Les parties des réseaux d'électricité, de télécommunications et d'interphone propres à chaque bâtiment, jusqu'au tableau de répartition, conjoncteur ou appareil terminal situé dans les parties privatives.
- 8) Les extracteurs de ventilation mécanique avec leurs accessoires, quand ils sont communs à plusieurs logements mais non les bouches situées dans les parties privatives.
- 9) Les câbles de l'antenne de télévision, les transformateurs, répartiteurs et accessoires pour la desserte particulière de chaque bâtiment.
- 10) Les halls d'entrée, escaliers et circulations communes avec leur décoration au sol sur les murs et aux plafonds. La porte du hall et les installations d'interphone propres à chaque bâtiment.
- 11) Les compteurs divisionnaires d'eau et d'électricité s'ils sont réservés à un seul bâtiment mais non les compteurs individuels.
- 12) Les combles, les armoires diverses destinés aux services communs ou aux services techniques propres à un bâtiment et les équipements qui y sont installés.

La quote-part de parties communes spéciales affectée à chaque lot est égale à sa quote-part dans les parties communes générales telle qu'elle figure au tableau du § 1.2.3. rapportée au total des quotes-parts des lots composant chaque bâtiment. Elles seront donc exprimées de la manière suivante :

Bâtiment A : en 3.843èmes  
Bâtiment B : en 5.617èmes

Les énumérations des parties communes qui précèdent sont purement énonciatives et non limitatives. Elles s'appliquent tant aux ouvrages et équipements prévus lors de la construction qu'à ceux qui seraient réalisés ultérieurement. La mention d'un équipement dans les énumérations qui précèdent n'implique donc pas qu'il ait été prévu lors de la construction de l'immeuble.

### C - Parties mitoyennes

Sont parties mitoyennes les murs non porteurs séparant deux appartements et les clôtures ou haies séparant deux jardins contigus à usage privatif.

Les parties mitoyennes seront entretenues à frais partagés entre les propriétaires mitoyens.

### Accessoires aux parties communes générales

Sont accessoires aux parties communes générales les droits immobiliers ci-après :

Le droit d'édifier des bâtiments nouveaux sur le terrain d'assiette

Le droit de surélever les bâtiments et d'affouiller le sol.

Le droit de mitoyenneté afférent aux parties communes.

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

## DEFINITION DES PARTIES PRIVATIVES

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 tel qu'il est défini dans l'état descriptif de division, par référence aux plans, avec tous leurs accessoires et dépendances. Elles comprennent donc :

- 1) Les revêtements superficiels des plafonds, des murs et des planchers (enduits, peintures, moquettes, revêtements souples, carrelages ou faïences etc...).
- 2) Les cloisons intérieures et cloisons de doublage (mais non les gros murs ni les refends, classés dans les parties communes).
- 3) Les portes palières, portes de communication, les fenêtres, les portes-fenêtres et volets roulants.
- 4) *Le revêtement décoratif des balcons ou terrasses, quand il en existe un.*
- 5) Les canalisations intérieures à l'usage exclusif de chaque copropriétaire ou qui assurent la desserte exclusive d'un local privatif sauf lorsqu'il s'agit de canalisations encastrées.
- 6) Les installations sanitaires des salles de bains, cabinets de toilettes et cabinets d'aisance
- 7) Les installations de la cuisine,
- 8) Les placards et penderies,
- 9) Les convecteurs ou radiateurs. Les ballons d'eau chaude. Les installations et équipements électriques propres à chaque local.
- 10) Les bouches de ventilation, les postes d'interphone.
- 11) Les portes et serrures des boîtes à lettres

Et en résumé, tout ce qui est inclus à l'intérieur des locaux privatifs ou qui est affecté à l'usage exclusif de leur propriétaire, la présente énumération n'étant pas limitative. Elle s'applique tant aux ouvrages et équipements prévus lors de la construction qu'à ceux qui seraient réalisés ultérieurement.

Les parties privatives sont la propriété exclusive de chaque copropriétaire, lequel en assurera l'entretien et la réparation à ses frais exclusifs. Toutefois les jardins à usage privatif attenants aux appartements de rez-de-chaussée concourant à l'agrément général de la résidence, la tonte des pelouses et la taille des haies seront à la charge de la copropriété.

## Deuxième partie

### REGLEMENT DE COPROPRIETE

#### CONDITIONS D'USAGE DE L'IMMEUBLE

### **DESTINATION DE L'IMMEUBLE ET RESPONSABILITE DES COPROPRIETAIRES**

L'immeuble est destiné à l'usage principal d'habitation. Les autres modes d'occupation tolérés sont limités à ce qui est dit au paragraphe « Occupation » ci-dessous.

L'immeuble sera soumis, pour l'usage de ses parties communes et privatives, aux règles qui suivent :

*Chaque copropriétaire sera responsable, à l'égard du syndicat et de tout copropriétaire, des troubles de jouissance et infractions aux dispositions du présent règlement dont lui-même, sa famille, ses préposés, ses locataires ou occupants quelconques des locaux lui appartenant seraient directement ou indirectement les auteurs ; il sera également responsable des conséquences dommageables résultant de sa faute, de sa négligence, ou de celles des personnes dont il est légalement responsable.*

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

Si elle le juge utile, l'assemblée générale, par voie de décision à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés, pourra établir un règlement intérieur et déterminer les sanctions applicables en cas d'infraction audit règlement entraînant un trouble anormal ou faisant obstacle à la paisible jouissance de leur lot par les autres copropriétaires ou occupants et donner au syndic le pouvoir de les exécuter.

Chaque copropriétaire a l'entière responsabilité de la surveillance de ses biens et doit prendre toutes dispositions pour en assurer la protection : aucune action en responsabilité ne pourra être engagée à l'encontre du syndicat ou du syndic en cas de vol ou d'action délictueuse commise dans l'immeuble, même en cas de panne des dispositifs de fermeture ou de surveillance de la résidence.

### **USAGE DES PARTIES PRIVATIVES**

#### PRINCIPES

Chacun des copropriétaires aura le droit de jouir comme bon lui semble des parties privatives comprises dans son lot, à la condition de ne porter atteinte ni aux droits des autres copropriétaires, ni à la destination de l'immeuble et de ne rien faire qui puisse compromettre l'harmonie architecturale, la solidité, la sécurité de l'immeuble ou la tranquillité des occupants.

D'une manière générale, chaque copropriétaire ou occupant devra se conformer, pour l'usage de ses parties privatives aux règles définies par la norme P 05-100 de septembre 1991 définissant les conditions d'usage normal d'un logement. Les occupants devront notamment veiller au bon entretien des joints d'étanchéité des appareils sanitaires, au nettoyage régulier des bouches d'admission et d'extraction de la Ventilation Mécanique Contrôlée (qui ne devront en aucun cas être obstruées), des évacuations des eaux pluviales des balcons ou terrasses.

Si les circonstances l'exigent et à condition que l'affectation, la consistance ou la jouissance des parties privatives comprises dans son lot n'en soient pas altérées de façon durable, ni un copropriétaire ni ses ayants droit ne peut faire obstacle à l'exécution, même à l'intérieur de ses parties privatives, des travaux régulièrement et expressément décidés par l'assemblée générale en vertu de l'article 25 et des articles 26-1 et 30 de la loi du 10 juillet 1965 modifiée.

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

Les copropriétaires qui subissent un préjudice par suite de l'exécution de travaux, en raison soit d'une diminution définitive de la valeur de leur lot, soit d'un trouble de jouissance grave, même s'il est temporaire, soit de dégradations ont droit à une indemnité.

Cette indemnité qui est à la charge de l'ensemble des autres copropriétaires, est répartie, s'agissant des travaux décidés dans les conditions prévues par les § e, g, h, et i de l'article 25 et des articles 26-1 et 30 de la loi du 10 juillet 1965 modifiée, en proportion de la participation de chacun au coût des travaux.

## OCCUPATION

Les appartements ne pourront être occupés que par des personnes de bonne vie et mœurs. Ils seront principalement destinés à l'habitation. Leur utilisation à usage de bureau même pour une activité commerciale ou de cabinet pour une profession libérale est toutefois tolérée, sous réserve des dispositions fiscales applicables aux logements loués et à condition qu'elle ne porte pas atteinte à la tranquillité des autres occupants.

Par conséquent, en aucun cas, l'utilisateur d'un local pour un usage professionnel ne pourra exiger que les accès de l'immeuble demeurent ouverts pendant ses heures d'activité.

Cette transformation sera considérée comme un changement d'affectation des locaux soumis aux autorisations administratives prévues par l'article L 631-7 du code de la Construction et de l'Habitation et pouvant entraîner une modification de la répartition des charges relatives aux services et éléments d'équipements communs. Cette modification de la répartition des charges est décidée à la majorité de tous les copropriétaires conformément à l'article 25 f de la loi du 10 juillet 1965.

Le nombre de personnes occupant les logements sera limité à ce qu'autorisent les règles définies à l'article R 111-2 du code de la Construction et de l'habitation.

Toutes activités de démarchage ou de colportage à l'intérieur de la résidence sont interdites.

Pendant toute la période de commercialisation de l'immeuble et de mise en place des premiers locataires, la Société chargée de cette commercialisation pourra affecter un appartement à usage de bureau de vente, de location, ou d'appartement témoin.

## LOCATIONS

Les copropriétaires pourront louer leurs appartements comme bon leur semblera, à la condition que les locataires soient de bonne vie et mœurs et qu'ils respectent les prescriptions du présent règlement, ainsi que la destination de l'immeuble telle que définie ci-dessus.

Les baux et engagements de location devront imposer aux locataires l'obligation de se conformer aux prescriptions du présent règlement. En application de l'article 3 dernier alinéa de la loi du 6 juillet 1989, il devra être annexé à tout bail de location les extraits du présent règlement de copropriété concernant la jouissance et l'usage des parties communes et privatives et indiquant la quote-part afférente au lot loué dans chacune des catégories de charges.

En tous cas, les copropriétaires resteront personnellement garants et responsables de l'exécution de cette obligation.

Lorsqu'un bail ou un engagement de location aura été consenti, le copropriétaire devra, dans les quinze jours de l'entrée en jouissance du locataire, en aviser le syndic, par écrit.

La transformation des appartements en chambres meublées pour être louées à des personnes distinctes est interdite, mais les locations en meublé, par appartement entier, sont autorisées.

## HARMONIE DE L'IMMEUBLE

Bien que constituant des parties privatives, les portes d'entrée des appartements, les fenêtres et fermetures extérieures, ne pourront, même en ce qui concerne leur peinture ou leur teinte, être modifiés, si ce n'est avec l'autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires.

La pose de stores est autorisée, sous réserve que la teinte et la forme soient celles proposées par le conseil syndical de la copropriété et approuvées par l'assemblée générale des copropriétaires.

Aucun aménagement ni aucune décoration ne pourront être apportés par un copropriétaire aux balcons ou terrasses qui, extérieurement, romprait l'harmonie de l'immeuble. L'installation de canisses ou autres pare-vue sera interdite. Seules seront autorisées les plantations en bacs ou en pots. En cas d'infraction à cette disposition et après mise en demeure restée sans effet, le syndic pourra procéder à l'enlèvement des aménagements illicites aux frais du contrevenant.

Le tout devra être maintenu en bon état aux frais de chacun des copropriétaires, et notamment les portes donnant accès aux parties privatives, les fenêtres et volets.

## UTILISATION DES FENETRES, BALCONS OU TERRASSES

Il ne pourra être étendu de linge aux fenêtres, dans les balcons ou sur les terrasses de façon ostensible. A cet effet les séchoirs ne devront pas dépasser la hauteur des garde-corps. Aucun objet ne devra encombrer les balcons et terrasses à l'exception de meubles de jardin. Les «pissettes » ou autres systèmes d'évacuation des eaux pluviales des balcons ne devront en aucun cas être obstruées. Ces pissettes s'écoulant au pied des bâtiments, il est interdit d'y déverser des eaux usées et de nettoyer les balcons et terrasses à grande eau afin de ne causer aucune gêne aux occupants des appartements inférieurs.

Aucun objet ne pourra être déposé sur les bords des fenêtres ou des balcons sans être fixé pour en éviter la chute. Les vases à fleurs, même sur les balcons, devront reposer sur des dessous-étanches capables de conserver l'excédent d'eau, de manière à ne pas détériorer les murs et incommoder les passants ou les voisins.

Afin de préserver l'harmonie architecturale de l'immeuble, l'installation d'antennes ou de paraboles sur les balcons sur les terrasses ou aux fenêtres est interdite.

Il ne devra jamais être jeté dans les espaces verts ou dans les parties communes de l'immeuble ni eau, ni détritiques ou immondices quelconques.

## UTILISATION DES JARDINS A USAGE PRIVATIF

Les jardins devront être maintenus en bon état de propreté et les pelouses et plantations entretenues régulièrement. Toutefois, les jardins concourant à l'agrément général de la résidence, la tonte des pelouses et la taille des haies des jardins à usage privatif attenants aux appartements du rez-de-chaussée seront à la charge de la copropriété.

A cet effet, les propriétaires ou occupants seront tenus de laisser au personnel chargé de ces tâches le libre accès à leur jardin. Il ne pourra y être construit aucun ouvrage. Aucun objet ne devra les encombrer à l'exception des meubles de jardin. Aucun ouvrage ne pourra y être construit, les droits de construire étant des droits accessoires aux parties communes.

Les clôtures ne pourront être modifiées qu'avec l'accord de l'Assemblée générale. La pose de canisses ou de tout autre système d'occultation, à l'exception de haies végétales, le long des clôtures, est interdit.

Le linge ne pourra y être étendu que de façon discrète.

## BRUITS

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

En conséquence, ils ne pourront faire ou laisser faire aucun bruit anormal, aucun travail, de quelque genre que ce soit, qui serait de nature à nuire à la solidité de l'immeuble ou à gêner leurs voisins par le bruit, l'odeur, les vibrations ou autrement.

Tous bruits ou tapages même diurnes, de quelque nature qu'ils soient, alors même qu'ils auraient lieu à l'intérieur des appartements, troublant la tranquillité des habitants, sont formellement interdits.

L'usage des appareils de radio, de télévision, des chaînes HI-FI et instruments de musique est autorisé à la condition que l'intensité sonore perceptible par les voisins n'excède pas les inconvénients normaux de voisinage .

## REPARATIONS ET ENTRETIEN

Les copropriétaires devront souffrir, sans indemnité (sauf les cas prévus à l'article 2.1.2.1 ci-dessus), l'exécution de réparations ou des travaux d'entretien qui seraient nécessaires aux parties communes ainsi que tous travaux rendus obligatoires par voie réglementaire, quelle qu'en soit la durée.

Ils devront, si cela est nécessaire, laisser l'accès de leurs parties privatives au syndic, aux architectes, experts, entrepreneurs, techniciens et ouvriers chargés de surveiller, conduire ou faire ces travaux.

La remise en état des embellissements des parties privatives, à la suite de l'exécution des travaux décidés ou autorisés par l'Assemblée Générale des copropriétaires sera à la charge des copropriétaires en proportion de la participation de chacun au coût des travaux.

## LIBRE ACCES

Pour des raisons de sécurité, dans le but de permettre toute intervention urgente, chaque occupant d'un appartement devra laisser une clef au syndic ou à une personne habitant l'immeuble. Le détenteur des clefs sera autorisé à pénétrer dans l'appartement en cas d'urgence.

## ENTRETIEN DES CANALISATIONS D'EAU ET ROBINETTERIES

Afin d'éviter les fuites d'eau et les vibrations dans les canalisations, les robinets et chasses de W.C. devront être maintenus en bon état de fonctionnement et les réparations exécutées sans retard. Les joints des robinetteries devront être remplacés régulièrement; les filtres des lave-linge, lave-vaisselle et autres appareils ménagers devront être nettoyés régulièrement de façon à éviter les fuites accidentelles.

Les joints périphériques des baignoires, receveurs de douche et éviers devront être vérifiés régulièrement et refaits si nécessaire. En cas d'infiltrations, le propriétaire du local où elle se produirait, devra réparer les dégâts.

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

## APPAREILS A GAZ

L'usage des appareils à gaz est formellement prohibé. Il est en conséquence interdit d'introduire dans l'immeuble des bouteilles de gaz butane ou propane. Pareillement, sont interdits les chauffages d'appoint à combustion lente.

## APPAREILS ELECTRIQUES

Aucun appareil électrique ne pourra être installé si sa puissance excède les capacités de l'installation générale de l'immeuble. Toute installation électrique devra être exécutée conformément à la norme NF C 15-100.

## CLIMATISATION

Les copropriétaires d'appartements ne pourront installer de climatisation qu'à la condition que les appareils ne soient pas apparents en façade de l'immeuble. Ils ne pourront, en conséquence, être installés que sur les terrasses ou les balcons de façon à être dissimulés par les garde-corps ou par des plantations. Toutes dispositions devront être prises pour éviter les coulures sur la façade des bâtiments.

Les bruits émis par les appareils ne devront pas dépasser les limites prévues par l'annexe 13-10 de l'article R 1336-9 du Code de la Santé Publique (décret 2003-462 du 21 mai 2003 relatif aux bruits de voisinage).

## MODIFICATIONS - TRAVAUX

Chaque copropriétaire pourra librement modifier la disposition intérieure des parties divisées sur lesquelles il exerce son droit, sous réserve cependant de ne pas porter atteinte à la destination de l'immeuble et de ne pas nuire à la solidité de tout ou partie des ouvrages. Il sera responsable de tous affaissements ou dégradations qui se produiraient du fait de ces travaux. Sont interdites toutes les modifications qui seraient de nature à faire obstacle à l'obtention du certificat de conformité.

Le copropriétaire devra, préalablement à toute exécution de travaux, en aviser le syndic ; celui-ci pourra exiger que les travaux soient exécutés sous la surveillance d'un architecte ou d'un bureau d'études techniques. Dans ce cas, les honoraires de l'homme d'art seront à la charge du copropriétaire faisant exécuter les travaux.

Tous travaux susceptibles d'affecter l'aspect extérieur de l'immeuble devront faire l'objet d'une autorisation préalable de l'assemblée générale.

Le changement des revêtements de sol et des appareils sanitaires, dans les appartements, ne pourra être exécuté qu'après accord du syndic, sur avis d'un bureau de contrôle technique, les matériaux et procédés utilisés devant apporter un confort acoustique au moins égal à celui des matériaux et procédés d'origine.

## REUNION OU DIVISION DE LOTS

La réunion de lots contigus ou superposés dans un bâtiment sera possible sans qu'il soit besoin de solliciter l'autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires. La division de lots qui nécessite la création d'accès distincts ne sera possible sans autorisation de l'Assemblée Générale qu'avant l'achèvement de l'immeuble. Après achèvement de l'immeuble elle devra faire l'objet d'une autorisation de l'Assemblée générale des copropriétaires.

Les tantièmes attribués aux lots ainsi divisés ou réunis résulteront de l'addition des tantièmes des lots réunis ou de la répartition des tantièmes des lots divisés en proportion de la surface pondérée de chaque lot telle qu'elle est définie en annexe du présent règlement, le total des quotes-parts des lots modifiés devant demeurer inchangé. Toute répartition différente devra être soumise à l'approbation de l'Assemblée Générale des copropriétaires.

La modification de la totalité des lots composant l'ensemble d'un bâtiment sera possible avant l'achèvement des travaux, si ces lots appartiennent à un seul propriétaire, sans qu'il soit besoin de solliciter l'autorisation des copropriétaires des autres bâtiments.

La modification consécutive de l'état descriptif de division sera publiée au Bureau des hypothèques compétent au frais de propriétaire du ou des lots concernés.

## USAGE DES PARKINGS

Les parkings sont exclusivement destinés au stationnement des véhicules de tourisme et utilitaires légers en état de marche et régulièrement assurés. Toute utilisation non conforme à leur destination est interdite. Les parkings ne pourront notamment pas servir d'aire de lavage. Il ne pourra y être exécuté aucune opération d'entretien ou de réparation.

Ils ne pourront pas être utilisés pour le stationnement de véhicules utilitaires lourds, de camping-cars, de caravanes ou de véhicules hors d'usage. Les parkings qui sont propriétés privatives ne pourront être utilisés que par leur propriétaire, ses ayants droits ou ayants cause.

Le syndic est habilité à interdire l'accès à la résidence des véhicules occupant indûment des parkings privatifs.

## SURCHARGE DES PLANCHERS

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

## USAGE DES PARTIES COMMUNES

### DISPOSITIONS GENERALES – RESPONSABILITE DES COPROPRIETAIRES

Chacun des copropriétaires pourra user librement des parties communes, pour la jouissance de sa fraction divise, suivant leur destination propre, telle qu'elle résulte du présent règlement, à condition de ne pas faire obstacle aux droits des autres copropriétaires et sous réserve des limitations ci-après stipulées.

Chacun des copropriétaires devra respecter la réglementation intérieure qui pourrait être édictée pour l'usage de certaines parties communes et le fonctionnement des services collectifs et des éléments d'équipement 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 cas de nécessité. Les halls d'entrée, couloirs et escaliers devront être laissés libres en tout temps. Notamment, ils ne pourront en aucun cas servir de garages à bicyclettes, motocyclettes, voitures d'enfants ou autres qui devront être remisés dans les locaux communs, s'ils sont affectés à cet usage.

Pareillement le stationnement des véhicules en dehors des endroits prévus à cet effet est interdit.

En cas d'encombrement d'une partie commune, en contravention avec les présentes stipulations, le syndic est fondé à faire enlever l'objet de la contravention, quarante-huit heures après mise en demeure par lettre recommandée, avec demande d'avis de réception, restée sans effet, aux frais du contrevenant et à ses risques et périls. En cas de nécessité, la procédure ci-dessus sera simplement réduite à la signification faite par le syndic au contrevenant par lettre recommandée, qu'il a été procédé au déplacement de l'objet.

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

La conception et l'harmonie générale de l'immeuble devront être respectées sous le contrôle du syndic.

Les copropriétaires pourront, après en avoir avisé le syndic, procéder à tous branchements, raccordements sur les descentes d'eaux usées et sur les canalisations et réseaux d'eau, d'électricité, de téléphone, et d'une façon générale, sur toutes les canalisations et réseaux constituant des parties communes, le tout dans la limite de leur capacité sous réserve de ne pas

causer de nuisances aux autres copropriétaires et à la condition que les canalisations ou les câbles ne soient pas apparents.

L'ensemble des services collectifs et éléments d'équipements communs étant propriété collective, un copropriétaire ne pourra réclamer de dommages-intérêts en cas d'arrêt permanent, imputable à un cas de force majeure, ou de suspension momentanée pour des nécessités d'entretien ou des raisons accidentelles.

Les copropriétaires devront respecter toutes les servitudes et autres sujétions qui grèvent ou pourront grever la copropriété et l'immeuble.

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 leur destination, des parties communes, que ce soit par son fait, par le fait des occupants ou des locataires, des animaux dont ils ont la garde ou des personnes se rendant chez lui.

En cas de carence de la part d'un copropriétaire ou de son locataire dans l'entretien des parties privatives, 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 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.

#### ANTENNE COLLECTIVE

Une antenne collective de radio et une antenne collective de télévision seront installées sur le toit d'un bâtiment. Afin de préserver l'harmonie de l'immeuble, l'installation d'antennes extérieures individuelles est interdite dans les balcons, sur les terrasses et aux fenêtres. Les antennes supplémentaires, même individuelles, ne pourront être installées que sur le toit des bâtiments ; les câbles de raccordement devront passer dans les gaines techniques, sous le contrôle du syndic.

#### AFFICHAGE - PLAQUES PROFESSIONNELLES

Toute installation d'enseigne, réclame, panneau ou affiche quelconque sur la façade des bâtiments ou dans la résidence est interdite.

Toutefois la Société chargée de la commercialisation et la Société chargée de la gestion locative, à condition qu'elle soit titulaire de plus de la moitié des mandats des appartements mis location seront autorisées à mettre en place un panneau annonçant la location de lots. Ce panneau n'excédera pas 4 mètres sur 3 mètres et sera entretenu et posé aux frais de ladite société de gestion sans contrepartie financière pour la copropriété.

Les personnes exerçant une activité professionnelle autorisée par le présent règlement pourront apposer, à l'entrée de l'immeuble, une plaque faisant connaître au public leur nom, leur profession et la situation de l'appartement où elles exercent leur activité. Le modèle de ces plaques est fixé par le syndic qui détermine l'emplacement où elles peuvent être apposées. Toute plaque non conforme devra être enlevée.

#### BOITES A LETTRES

En fonction de l'organisation du service de l'immeuble, il sera installé aux endroits prévus à cet effet des boîtes à lettres, en nombre égal au nombre d'appartements, d'un modèle conforme à la réglementation de la Poste. Aucune boîte aux lettres supplémentaire ne pourra être installée dans les parties communes.

L'apposition des noms des occupants sur les boîtes à lettres sera faite suivant un modèle établi par le syndic de l'immeuble.

## ANIMAUX

Les animaux, même domestiques, de nature bruyante, désagréable ou nuisible, sont interdits. Les animaux familiers sont tolérés, étant entendu que toutes dégradations causées par eux resteront à la charge de leurs propriétaires. Ils devront être tenus en laisse ; en aucun cas, ils ne devront errer dans les parties communes ni répandre leurs déjections dans les espaces verts ou aux abords des bâtiments. Les chiens de catégorie 1 et 2 devront être tenus en laisse et muselés conformément à la réglementation.

## CHARGES COMMUNES - ETAT DE REPARTITION DES CHARGES

### **OBLIGATION DE CONTRIBUER AUX CHARGES**

Conformément à l'article 10 de la loi 65-577 du 10 juillet 1965, 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 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 leurs lots, telles que ces valeurs résultent de l'état descriptif de division.

### **CHARGES RELATIVES A LA CONSERVATION, L'ENTRETIEN ET L'ADMINISTRATION DES PARTIES COMMUNES**

#### DEFINITION

Les charges générales relatives à la conservation, l'entretien et l'administration des parties communes sont celles qui ne sont pas considérées comme spéciales aux termes des articles ci-après. Les charges générales sont notamment :

#### Charges générales à tous les copropriétaires

- 1) Les impôts, contributions et taxes, sous quelque dénomination que ce soit, auxquels seront assujetties les parties communes de l'immeuble et qui par conséquent ne font pas l'objet d'un rôle nominatif au nom des copropriétaires.
- 2) Les dépenses afférentes au fonctionnement du syndicat, les honoraires du syndic et de l'architecte de l'immeuble pour les travaux intéressant les parties communes générales. Les frais de convocation et de tenue des Assemblées générales sauf lorsque leur convocation est faite à la demande d'un copropriétaire particulier.
- 3) Les primes d'assurances souscrites par le syndicat.
- 4) Les frais d'entretien, de réparation et de reconstruction des bâtiments annexes ou locaux communs à l'usage de l'ensemble des copropriétaires.
- 5) Les frais d'entretien, de réparation et de reconstruction des clôtures et haies séparant la résidence de la voie publique ou des fonds voisins mais non des clôtures des jardins à usage privatif sauf lorsque celles-ci séparent aussi la copropriété de la voie publique et des fonds voisins.
- 6) Les frais d'entretien de la voirie intérieure et du revêtement d'usure des parkings bien que ceux-ci soient parties privatives.
- 7) Les frais d'entretien des installations d'éclairage extérieur.
- 8) Les frais d'entretien des espaces verts et plantations, y compris la tonte des pelouses et la taille des haies des jardins à usage privatif. Les frais d'arrosage.
- 9) La location, la pose et l'entretien des compteurs généraux d'eau ou d'électricité.

10) Les frais d'acquisition, d'entretien et de réparation du matériel et des produits d'entretien de la résidence.

Et plus généralement les charges afférentes aux espaces ouvrages et éléments d'équipement communs qui font l'objet d'une énumération au § 1.6.1 – A ci-dessus.

## REPARTITION

Les charges générales énoncées à l'article précédent seront réparties entre tous les copropriétaires en proportion de leur quote-part de copropriété dans les parties communes générales, telle qu'elle dans le tableau récapitulatif figurant au § 1.2.3 de l'état descriptif de division.

## CHARGES SPECIALES A CHAQUE BATIMENT

### DEFINITION

Les charges spéciales à un bâtiment sont les dépenses relatives à la conservation et l'entretien des parties communes propres à ce bâtiment et qui ne sont communes à aucun autre bâtiment, c'est-à-dire celles relatives à tout ce qui constitue le bâtiment lui-même et à ce qui en assure la desserte exclusive.

Les charges spéciales à chaque bâtiment comprennent:

- 1) Les frais de réparations de toute nature, grosses ou menues, à faire aux fondations, aux gros murs (sauf cependant les menues réparations des gros murs à l'intérieur des appartements qui resteraient à charge de l'occupant), à la charpente et à la couverture, aux toitures-terrasses et à leur étanchéité, à l'isolation thermique, aux planchers.
- 2) Les frais d'entretien et de réparations à faire aux chéneaux, gouttières et descentes d'eaux pluviales.
- 3) Les frais de ravalement des façades, auxquels s'ajouteront, mais seulement lorsqu'ils seront la conséquence d'un ravalement général, les frais de nettoyage et de remise en état des extérieurs des fenêtres et des volets de chaque appartement.
- 4) Les frais de réparation, de réfection et de reconstruction du gros œuvre des balcons et des terrasses, de leurs garde-corps et barres d'appui, à l'exclusion de leurs revêtements au sol quand il en existe, qui sont parties privatives.
- 5) Les frais d'entretien, de réparation et de reconstruction à faire aux canalisations d'eau, aux réseaux et installations d'électricité, aux canalisations conduisant les eaux ménagères au tout à l'égout lorsque ces réseaux ou canalisations sont propres à un bâtiment, (sauf pour les parties de ces réseaux et canalisations à l'usage exclusif de chaque appartement). Toutefois les conduites encastrées dans le gros œuvre, même quand elles assurent la desserte exclusive d'un lot privatif, sont à la charge commune des copropriétaires du bâtiment où elles sont implantées.
- 6) Les réparations nécessitées par les engorgements dans les conduites communes, propres à chaque bâtiment ou qui en assurent la desserte exclusive.
- 7) Les frais de réfection des peintures et revêtements des halls d'entrée, des escaliers et des circulations communes. Les frais d'entretien et de réparation des portes d'entrée des bâtiments et de leur dispositif d'ouverture et de fermeture.
- 8) Les frais d'éclairage et de nettoyage des halls d'entrée, des escaliers et des circulations communes.
- 9) Pour le bâtiment D, les dépenses d'entretien, de réparation et de remplacement du portillon d'accès à ce bâtiment.

Et plus généralement tous les frais d'entretien, de réparation et de reconstruction des parties communes propres à chaque bâtiment énumérées au § 1.6.1 – B ci-dessus.

## REPARTITION

Les charges spéciales à chaque bâtiment seront réparties entre les propriétaires des lots inclus dans ce bâtiment. Elles seront donc réparties en proportion de la quote-part des parties communes spéciales attribuée à chaque lot ainsi que cela est indiqué au § 1.6.1-B ; elles seront donc calculées de la manière suivante :

Bâtiment A : en 3.843èmes

Bâtiment B : en 5.617èmes

## CHARGES RELATIVES AUX SERVICES COLLECTIFS ET ELEMENTS D'EQUIPEMENTS COMMUNS

### DEFINITION

Constituent des charges relatives aux services collectifs et aux éléments d'équipement communs les dépenses qui concernent notamment:

- L'eau froide.
- La ventilation mécanique contrôlée.
- L'interphone
- L'antenne collective.
- Le portail d'entrée de la résidence

### PRINCIPES DE REPARTITION

Ces charges sont réparties, comme il sera indiqué ci-après, en fonction de l'utilité que ces services ou ces éléments d'équipement présentent pour chaque lot, quelle que soit leur utilisation effective. Elles seront modifiées de plein droit selon les mêmes bases de calcul si le nombre de lots entre lesquels elles sont réparties vient à être modifié, notamment par suite de réunion ou de division de lots.

### DEPENSES D'EAU FROIDE

Les dépenses d'eau froide seront réparties en proportion de la consommation réelle relevée sur les compteurs individuels. S'il existe une différence entre la consommation indiquée sur le compteur général et le total des consommations des compteurs individuels, elle sera répartie entre tous les lots dépendant de ce compteur général au prorata de la quote-part attribuée à chaque lot dans les parties communes générales figurant au § 1.2.3 de l'état descriptif de division. A ces dépenses de consommation d'eau s'ajouteront les frais fixes de location et de relevé de ces compteurs qui seront répartis en parts égales entre les logements soit 1/30<sup>ème</sup> par lot.

### VENTILATION MECANIQUE

Les dépenses relatives à l'entretien, aux réparations et au remplacement des installations de ventilation mécanique seront réparties, pour chaque extracteur, entre les seuls propriétaires des logements raccordés à cet extracteur en proportion de la quote-part de propriété des parties communes générales affectée à chaque appartement rapportée au total des quotes-parts des appartements raccordés à un même extracteur. S'il existe un extracteur par bâtiment, ces dépenses seront donc réparties comme suit :

Bâtiment A : en 3.843èmes

Bâtiment B : en 5.617èmes

Toutefois les consommations électriques de la ventilation mécanique ne seront réparties selon la règle énoncée ci-dessus que s'il existe un comptage séparé pour chaque appareil de ventilation. A défaut elles seront réparties comme les autres consommations électriques.

## INTERPHONE

Les frais d'entretien, de réparation et de remplacement de l'interphone seront répartis en parts égales entre les lots qu'ils desservent soit  $1/30^{\text{ème}}$  par logement pour les parties de l'installation communes à tous les bâtiments.

Pour les parties de l'installation propres à chaque bâtiment, elles seront réparties en parts égales entre les appartements dépendant de chaque bâtiment, et desservis par ces équipements soit  $1/14^{\text{ème}}$  par appartement dans le bâtiment A,  $1/16^{\text{ème}}$  par appartements dans le bâtiment B.

Cette répartition sera modifiée de plein droit si le nombre de logements vient à être modifié, notamment par suite de la réunion ou de la division de lots.

## ANTENNE COLLECTIVE

Les frais d'entretien, de réparation et de remplacement de l'antenne collective seront répartis en parts égales entre les lots qu'ils desservent soit  $1/30^{\text{ème}}$  par lot.

Pour les parties de l'installation propres à chaque bâtiment, elles seront réparties en parts égales entre les appartements dépendant de chaque bâtiment, et desservis par ces équipements soit  $1/14^{\text{ème}}$  par appartement dans le bâtiment A,  $1/16^{\text{ème}}$  par appartements dans le bâtiment B.

Cette répartition sera modifiée de plein droit si le nombre de logements vient à être modifié, notamment par suite de la réunion ou de la division de lots.

## PORTAIL D'ENTREE DE LA RESIDENCE

Les dépenses d'entretien, de fonctionnement et de remplacement du portail d'entrée de la résidence seront réparties en parts égales les propriétaires de parkings utilisant ce portail soit  $1/60^{\text{ème}}$  par parking répartis entre les lots 31 à 90

## DISPOSITIONS DIVERSES

### AGGRAVATION DES CHARGES

Les copropriétaires qui aggraveraient les charges générales par leur fait ou par celui des personnes vivant avec eux, des personnes à leur service ou de leurs locataires notamment en raison de leur activité professionnelle, supporteraient seuls le surcroît de dépenses ainsi occasionnées.

### CLOISONS MITOYENNES

Les dépenses relatives aux cloisons séparatives des locaux privatifs qui font l'objet d'une mitoyenneté, et des haies mitoyennes des jardins à usage privatif seront réparties par moitié entre les copropriétaires mitoyens.

### REPRISE DES VESTIGES

En cas de réparation ou de reconstruction, la valeur de reprise ou le produit de la vente des vieux matériaux, équipements ou vestiges bénéficiera aux seuls copropriétaires qui auront à supporter les frais des travaux.

## REGLEMENT DES CHARGES - PROVISIONS - GARANTIE

### REGLEMENT DES CHARGES

Pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble, le syndicat des copropriétaires vote chaque année un budget prévisionnel. L'assemblée générale appelée à voter le budget prévisionnel est convoquée dans un délai de six mois à compter du dernier jour de l'exercice comptable précédent.

Les copropriétaires versent au syndicat des provisions égales au quart du budget voté. Toutefois, l'assemblée générale peut fixer des modalités différentes.

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

Les dispositions qui précèdent ne font pas obstacle à la faculté, pour le syndic, d'exiger la constitution d'une avance permanente de trésorerie, égale, au plus, au sixième du budget prévisionnel en application de l'article 35 du décret du 17 mars 1967. L'assemblée décide du placement éventuel de ces sommes qui portent intérêt au profit du syndicat.

Le règlement des charges ou provisions aura lieu au plus tard, dans les huit jours de l'envoi du compte. A défaut du versement à sa date d'exigibilité d'une provision prévue à l'article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965, les autres provisions prévues à ce même article et non encore échues deviennent immédiatement exigibles après mise en demeure par lettre recommandée avec demande d'avis de réception restée infructueuse pendant plus de trente jours à compter du lendemain du jour de la première présentation de la lettre recommandée au domicile de son destinataire.

Le règlement des charges communes, s'il est opéré semestriellement ou trimestriellement, ne pourra, en aucun cas, être imputé sur l'avance de trésorerie versée, laquelle devra rester intacte.

Le paiement des charges n'emporte pas l'approbation des comptes qui reste du ressort de l'assemblée générale.

Toute somme due porte intérêt au profit du syndicat au taux légal à compter de la mise en demeure adressée par le syndic au copropriétaire défaillant.

D'autre part, les autres copropriétaires devront faire l'avance nécessaire pour parer aux conséquences de cette défaillance.

Les dispositions qui précèdent ne font pas obstacle à l'exercice des sûretés légales, et ne valent pas accord de délais de règlement.

Tous les frais et honoraires quelconques exposés pour le recouvrement des sommes dues par un copropriétaire resteront à la charge du débiteur suivant ce qui est dit à l'article 10-1 de la loi du 10 juillet 1965.

### SOLIDARITE

Les obligations de chaque copropriétaire sont indivisibles à l'égard du syndicat, lequel, en conséquence, pourra exiger leur entière exécution de n'importe lequel des héritiers ou ayants-droit du copropriétaire débiteur.

En cas de division ou de démembrement de la propriété d'un lot, les indivisaires comme les nuspropriétaires et usufruitiers seront solidairement tenus de l'entier paiement des charges afférentes à ce lot.

## ADMINISTRATION DE LA COPROPRIETE

### **SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES**

L'administration de la copropriété est assurée par un syndicat constitué ainsi qu'il est dit ci-après et conformément aux dispositions de la loi.

Les décisions qui sont de la compétence du syndicat seront prises par les assemblées des copropriétaires et exécutées par le syndic suivant les pouvoirs qu'il détient du présent règlement et des décisions de l'Assemblée des copropriétaires.

Le syndicat a pour objet l'administration, l'entretien et la conservation des parties communes de l'immeuble. Il assumera le respect des dispositions du règlement de copropriété ainsi que l'exécution des délibérations de son assemblée.

### **EXISTENCE - REGLES GENERALES - DENOMINATION -SIEGE**

Le syndicat est régi par les dispositions de la loi du 10 Juillet 1965 modifiée par la loi du 31 Décembre 1985, et le décret de 17 Mars 1967.

Il est doté de la personnalité civile. Il prendra naissance dès qu'il existera au moins deux copropriétaires différents. Il continuera tant que l'immeuble placé sous son administration sera divisé en fractions appartenant à des propriétaires différents. Il prendra fin si cette situation vient à disparaître.

Le syndicat a qualité pour agir en justice, tant en demandant qu'en défendant, même contre certains copropriétaires. Tout copropriétaire a néanmoins le pouvoir d'exercer seul les actions concernant la propriété et la jouissance de son lot, à charge d'en informer le syndic.

Le syndicat a pour dénomination: Syndicat des copropriétaires de l'immeuble « RÉSIDENCE BELLEGARRIGUE »

Le siège du syndicat est provisoirement établi à TOULOUSE, 13 rue Ozenne au siège de la Société TAGERIM OZENNE. Le siège du syndicat sera fixé définitivement lors de la première assemblée générale des copropriétaires.

### **DECISIONS**

Les décisions sont prises par l'Assemblée Générale des copropriétaires aux conditions de majorité prévues par les articles 24, 25 et 26 de la loi, modifiée, du 10 Juillet 1965.

*Les décisions régulièrement prises, dès lors qu'elles ont été notifiées aux défaillants et aux opposants et qu'elles n'ont pas fait l'objet de contestation dans les délais prévus à l'article 42, alinéa 2 de la loi du 10 Juillet 1965 obligent tous les copropriétaires, même ceux qui n'ont pas été représentés à l'assemblée.*

### **ASSEMBLEES GENERALES**

#### COMPOSITION DE L'ASSEMBLEE

L'assemblée générale se compose de tous les copropriétaires à raison d'un seul représentant par lot ou groupe de lots possédé par une même personne. Tout copropriétaire peut déléguer son droit de vote à un mandataire, que ce dernier soit ou non membre du syndicat.

En cas d'indivision d'un lot comme en cas d'usufruit les intéressés devront être représentés par un mandataire commun qui sera, à défaut d'accord, désigné par le Président du Tribunal de grande instance à la requête de l'un d'entre eux ou du syndic.

## CONVOCATION - ORDRE DU JOUR

### Première réunion

Les copropriétaires se réuniront en assemblée générale au plus tard un an après la date à laquelle la moitié des appartements composant l'ensemble immobilier à administrer par le syndicat se trouvera appartenir à des propriétaires différents.

A cette première réunion, l'assemblée:

- nommera le syndic et fixera les conditions de son contrat et de sa rémunération
- fixera le siège définitif du syndicat
- approuvera les contrats d'assurances.
- arrêtera le budget prévisionnel.
- procédera à l'élection des membres du conseil syndical.
- arrêtera le montant des marchés et des contrats à partir duquel le syndic sera tenu de prendre avis du conseil syndical.
- arrêtera le montant des marchés et des contrats à partir duquel la mise en concurrence sera obligatoire.
- Déterminera les modalités de consultation des documents de la copropriété au bureau du syndic conformément aux dispositions de l'article 18-1 de la loi du 10 juillet 1965..

### Fréquence des réunions

Il est tenu, au moins une fois par an dans les six mois de la clôture des comptes, une assemblée générale des copropriétaires qui doit notamment voter le budget prévisionnel. L'Assemblée Générale est convoquée par le syndic. Elle peut être réunie extraordinairement aussi souvent que le syndic le juge utile.

Le syndic est tenu de convoquer l'assemblée lorsque la demande lui en est faite par le conseil syndical ou par un ou plusieurs copropriétaires représentant au moins le quart des voix de tous les copropriétaires. La demande précise les questions qui doivent être inscrites à l'ordre du jour.

Dans les cas prévus à l'alinéa précédent, l'Assemblée Générale est valablement convoquée par le Président du Conseil syndical après mise en demeure adressée au syndic et restée infructueuse pendant plus de huit jours. Si les membres de ce conseil n'ont pas été désignés tout copropriétaire peut alors convoquer l'assemblée dans les conditions prévues par l'article 50 du décret du 17 mars 1967.

### Contenu de la convocation

La convocation contient l'indication des lieux, date et heure de la réunion ainsi que l'ordre du jour qui précise les questions soumises à la délibération de l'assemblée. Elle rappelle les modalités, arrêtées par l'assemblée générale en application de l'article 18-1 de la loi du 10 Juillet 1965, pour la consultation des pièces justificatives des charges.

L'Assemblée Générale se tient à AUCAMVILLE ou à TOULOUSE.

Sauf les cas justifiés par l'urgence, la convocation est notifiée au moins vingt et un jours à l'avance par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, par télécopie avec récépissé ou remise contre décharge. Ce délai est réduit à huit jours lorsque l'assemblée doit être réunie sur deuxième convocation.

L'ordre du jour est arrêté par le syndic ou par la personne qui convoque l'assemblée. Dans les six jours de la réception de la convocation, tout copropriétaire peut notifier à la personne qui a convoqué l'assemblée une demande d'inscription de questions supplémentaires à l'ordre du jour. Ces questions devront alors être notifiées aux copropriétaires avant l'assemblée.

Dans les conditions prévues à l'article 11 du décret du 17 mars 1967 modifié par le décret 2004-479 du 27 mai 2004, sont notifiés en même temps que l'ordre du jour:

*Pour la validité de la décision*

- L'état financier du syndicat des copropriétaires et son compte de gestion générale, lorsque l'Assemblée est appelée à approuver les comptes. Ces documents sont présentés avec les comparatifs des comptes de l'exercice précédent approuvé.
- Le projet de budget présenté avec le comparatif du dernier budget prévisionnel voté, lorsque l'Assemblée est appelée à voter le budget prévisionnel.
- Les conditions essentielles du contrat, ou en cas d'appel à la concurrence, des contrats proposés, lorsque l'assemblée est appelée à approuver un contrat, un devis ou un marché notamment pour la réalisation de travaux.
- Le ou les projets de contrat du syndic, lorsque l'Assemblée générale est appelée à désigner le représentant légal du syndicat.
- Le projet de toute convention pour tout objet visé aux alinéas précédents entre le syndicat et le syndic, ses préposés, parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclus, la personne liée à lui par un pacte civil de solidarité ou ceux de son conjoint au même degré.
- Le projet de résolution, lorsque l'Assemblée est appelée à statuer sur l'une des questions suivantes : modalités de paiement des provisions, ouverture d'un compte bancaire ou postal séparé, travaux d'accessibilité aux handicapés, décisions visées par l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965 pour lesquelles la majorité des voix de tous les copropriétaires est requise, modalités de fermeture de l'immeuble, travaux d'amélioration ou de surélévation visés par les articles 30 et 35 de la loi du 10 juillet 1965, exercice d'un droit accessoire aux parties communes réservé à un tiers et modalités de reconstruction de l'immeuble.
- Les projets de résolution visant à donner des délégations de pouvoirs, à autoriser des travaux, à autoriser le syndic à introduire une demande en justice.
- Le projet de règlement de copropriété, de l'état descriptif de division, de l'état de répartition des charges ou le projet de modification des dits actes, lorsque l'assemblée est appelée, suivant les cas, à établir ou modifier ces actes.
- Le projet de résolution tendant à autoriser, s'il y a lieu, le syndic à introduire une action en justice.
- Les conclusions du rapport de l'administrateur provisoire lorsqu'il en a été désigné un par le Président du Tribunal de Grande Instance en application des dispositions de l'article 29-1 de la loi du 10 juillet 1965 et lorsque l'assemblée est appelée à statuer sur une question dont la mention à l'ordre du jour résulte de ces conclusions.

*Pour l'information des copropriétaires*

- Les annexes au budget prévisionnel
- L'état détaillé des sommes perçues par le syndic au titre de sa rémunération
- L'avis rendu par le conseil syndical lorsque sa consultation est obligatoire.

L'assemblée ne peut prendre des décisions que sur les questions inscrites à l'ordre du jour et dans la mesure où les notifications ont été faites conformément aux dispositions ci-dessus. Elle peut toutefois examiner, mais sans effet décisif, toutes questions non inscrites à l'ordre du jour.

## TENUE DES ASSEMBLEES

Il sera dressé pour chaque assemblée une feuille de présence, signée par chaque copropriétaire ou son mandataire, et certifiée exacte par le président de l'assemblée, les pouvoirs y seront annexés.

Aucun mandataire ne peut représenter plus de trois copropriétaires sauf si le total de voix qu'il détient n'excède pas 5% du total des voix. Le syndic, son conjoint ou ses préposés ne peuvent recevoir mandat de représenter un copropriétaire.

L'assemblée générale élit son président et s'il y a lieu des scrutateurs. Le syndic, son conjoint ou ses préposés ne peuvent présider l'assemblée.

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

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

Le procès verbal comporte le texte de chaque délibération et des décisions ayant fait l'objet d'un vote. Il indique le résultat de chaque vote, et précise les noms des copropriétaires ou associés qui se sont opposés à la décision de l'assemblée et de ceux qui n'ont pas pris part au vote.

Sur la demande d'un ou plusieurs copropriétaires opposants, le procès verbal mentionne les réserves éventuellement formulées par eux sur la régularité des délibérations. Les procès verbaux des séances sont inscrits, à la suite les uns des autres, sur un registre spécialement ouvert à cet effet.

Les copies ou extraits des procès verbaux sont certifiés conformes par le syndic.

## VOTES - MAJORITES

Chaque copropriétaire dispose d'autant de voix qu'il possède de tantièmes de copropriété. Toutefois un copropriétaire ne peut disposer de plus de la moitié des voix même s'il possède plus de la moitié des tantièmes. Dans ce cas ses voix sont limitées au total des voix de tous les autres copropriétaires.

Les assemblées des copropriétaires ne pourront valablement prendre des décisions qu'aux conditions de majorité des articles 24 et suivants de la loi N° 65-557 du 10 Juillet 1965, sus-visée.

Sans qu'il soit besoin de reproduire les dispositions des articles 24 à 26 de la loi du 10 Juillet 1965 sur majorités requises pour les décisions de l'assemblée générale, les règles générales de majorité sont les suivantes:

Sont prises à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés (article 24) toutes les décisions relatives à la gestion courante de la copropriété conformes aux dispositions du règlement de copropriété.

Sont prises à la majorité des voix de tous les copropriétaires, les décisions limitativement énumérées à l'article 25 de la loi du 10 Juillet 1965 et en particulier la désignation et la révocation du syndic et des membres du Conseil syndical et plus généralement les décisions relatives l'exécution de travaux qui dépassent le cadre de la gestion courante de l'immeuble et rendus obligatoires par voie réglementaire.

Lorsque l'assemblée générale n'a pas décidé à la majorité prévue par l'article 25 mais que le projet a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, la même assemblée peut décider à la majorité prévue à l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote. Lorsque le projet n'a pas recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat secondaire, une nouvelle assemblée générale, si elle est convoquée dans le délai maximum de trois mois, peut statuer à la majorité de l'article 24.

Sont prises à la majorité des membres du syndicat totalisant les deux tiers des voix de tous les copropriétaires, conformément à l'article 26 de la loi du Juillet 1965 les décisions relatives:

- aux actes d'acquisition ou de disposition immobilière,
- aux modifications du règlement de copropriété ou de l'état descriptif de division concernant la jouissance, l'usage ou l'administration des parties communes.
- aux travaux d'amélioration, d'addition ou de transformation sauf ceux visés par l'article 25.

Sont prises à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires les décisions relatives à l'aliénation de parties communes dont la conservation est nécessaire au respect de la destination de l'immeuble, celles ayant pour objet une modification de la répartition des charges et celles ayant pour effet de modifier la destination de l'immeuble telle qu'elle résulte du présent règlement.

L'assemblée ne peut, à quelque majorité que ce soit, imposer à un copropriétaire une modification à la destination de ses parties privatives ou à leurs modalités de jouissance sauf le cas prévu à l'article 26-1 de la loi du 10 Juillet 1965.

Lorsqu'une assemblée ne réunit pas un nombre de copropriétaires représentant un nombre de voix suffisant pour prendre une décision, l'assemblée est à nouveau convoquée pour statuer à des conditions de majorité moindre si la loi du 10 Juillet 1965 modifiée par l'article 35 de la loi du 21 Juillet 1994 et la loi du 13 Décembre 2000 l'autorise.

#### Votes particuliers :

Chaque fois que la question mise en discussion concernera les dépenses d'entretien d'une partie de l'immeuble ou les dépenses d'entretien et de fonctionnement d'un élément d'équipement à la charge de certains copropriétaires seulement, seuls les copropriétaires intéressés prendront part au vote sur les décisions qui concernent ces dépenses.

Chacun d'eux vote avec nombre de voix proportionnel à sa participation auxdites dépenses.

## **SYNDIC**

### **NOMINATION - REVOCATION**

Le syndic est nommé par l'assemblée générale des copropriétaires pour une durée maximum de trois années, à la majorité des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat.

Il peut être révoqué à tout moment dans les mêmes conditions.

Si l'assemblée générale ne nomme pas de syndic, celui-ci est désigné par le Président du Tribunal, à la demande de tout copropriétaire suivant ce qui est dit aux articles 46 et 47 du décret du 17 mars 1967.

### **SYNDIC PROVISOIRE**

Jusqu'à la première assemblée générale, les fonctions de syndic provisoire sont assurées par la Société **TAGERIM OZENNE**, 13 rue Ozenne à TOULOUSE (31000). Si la première assemblée générale ne réunit pas la majorité nécessaire pour désigner le syndic, le syndic provisoire demeurera en fonction jusqu'à l'assemblée suivante qui devra être convoquée dans un délai maximum de trois mois.

### **POUVOIRS DE GESTION ET D'ADMINISTRATION**

Les pouvoirs de syndic, sont ceux qui lui sont conférés par la loi n° 65-557 du 10 Juillet 1965, notamment dans ses articles 17 et 18 et le décret n° 67-223 du 17 Mars 1967 dans ses articles 31 à 39 et par tous les textes législatifs ou réglementaires qui viendraient à les modifier ou à les compléter.

#### Le syndic est notamment chargé:

- d'assurer l'exécution des dispositions du présent règlement et des décisions prises par l'assemblée générale.
- d'administrer l'immeuble, de pourvoir à sa conservation, à sa garde et à son entretien et, en cas d'urgence, de faire procéder, de sa propre initiative, à l'exécution des travaux nécessaires à la sauvegarde dudit ensemble;
- de veiller au respect des charges, servitudes et conventions auxquelles le syndicat est obligé par le présent règlement ainsi que de celles dont il bénéficie.
- de représenter le syndicat dans tous les actes civils ou en justice.

- d'établir et de tenir à jour un carnet d'entretien de l'immeuble.

en cas de cessation de ses fonctions:

- de remettre au nouveau syndic, dans le délai d'un mois à compter de la cessation de ses fonctions, la situation de trésorerie, la totalité des fonds immédiatement disponibles et l'ensemble des documents et archives du syndicat.
- dans le délai de deux mois suivant l'expiration du délai mentionné ci-dessus, de verser au nouveau syndic le solde des fonds disponibles après apurement des comptes, et de lui fournir l'état des comptes de copropriétaires ainsi que celui des comptes du syndicat.
- après mise en demeure restée infructueuse, le syndic nouvellement désigné ou le président du conseil syndical pourra demander au juge, statuant en référé, d'ordonner, sous astreinte la remise des pièces et des fonds mentionnés ci-dessus ainsi que les intérêts dus à compter du jour de la mise en demeure.

#### Travaux d'entretien et travaux urgents :

Il pourvoira à sa propre initiative à l'entretien courant de l'immeuble, il fera exécuter les travaux et engagera les dépenses nécessaires à cet effet. Il établira et tiendra à jour le carnet d'entretien de l'immeuble.

En particulier, il pourvoira à l'entretien des parties communes, à leur bon état de propreté, d'agrément et de fonctionnement ainsi qu'à leur réfection courante. Il passera tous contrats d'entretien pour les éléments d'équipement communs.

L'assemblée générale doit arrêter le montant des engagements de dépenses à partir duquel le syndic doit consulter le conseil syndical à la majorité des voix de tous les copropriétaires (article 25 de la loi du 10 Juillet 1965).

Les copropriétaires ne pourront s'opposer aux travaux régulièrement entrepris sur ordre du syndic, soit en vertu de ses pouvoirs d'initiative propre, soit avec l'autorisation de l'assemblée générale.

Ils devront laisser la disposition de leurs parties privatives aux entrepreneurs et à leur personnel pour l'exécution de ces travaux.

#### Personnel

Le syndic engage et congédie le personnel du syndicat et fixe les conditions de son travail suivant les textes et conventions collectives en vigueur.

#### Liste des copropriétaires

Le syndic établit et tient à jour la liste des copropriétaires avec l'indication des lots qui leur appartiennent: il mentionne pour chacun d'eux leur état civil ainsi que leur domicile réel ou élu.

#### Archives

Le syndic détient les archives du syndicat notamment une expédition ou une copie des actes énumérés aux articles 1 à 3 du décret de 17 Mars 1967, ainsi que toutes conventions, pièces, correspondances, plans, registres relatifs à l'immeuble et au syndicat et en particulier les registres contenant les procès-verbaux des assemblées générales des copropriétaires.

Il délivre les copies ou extraits, qu'il certifie conformes, de ces procès-verbaux.

#### Comptabilité

Le syndic tient la comptabilité du syndicat suivant les règles comptables définies par la loi du 13 décembre 2000 et ses décrets d'application. Il l'organise de façon à faire apparaître la position comptable de chaque copropriétaire à l'égard du syndicat et la situation de trésorerie du syndicat.

Il ouvrira un compte bancaire séparé au nom du syndicat à moins qu'il n'en ait été dispensé par l'assemblée générale des copropriétaires dans les conditions fixées par l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965.

Il soumettra également au vote de l'assemblée générale lors de sa première désignation et au moins tous les trois ans 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

Il tient à la disposition de tous les copropriétaires, au moins un jour ouvré, pendant le délai s'écoulant entre la convocation de l'assemblée générale appelée à délibérer sur les comptes, les pièces justificatives des charges de copropriété, notamment les factures, contrats de fourniture et d'exploitation en cours.

## POUVOIRS D'EXECUTION ET DE REPRESENTATION

Le syndic représente le syndicat des copropriétaires en justice tant en demandant qu'en défendant. Toutefois il ne peut engager une action en justice au nom du syndicat sans y avoir été autorisé par l'assemblée générale sauf lorsqu'il s'agit d'une action en recouvrement de créance, ou d'une action qui serait de la compétence du juge des référés dont l'urgence serait justifiée par la nécessité d'écarter une prescription. Il peut prendre toutes mesures conservatoires ou de garantie.

Dans tous les cas il doit rendre compte des actions qu'il a introduites, à la plus proche assemblée générale et proposer à son approbation une décision lui donnant les pouvoirs pour poursuivre l'action engagée.

A l'occasion de tous litiges dont est saisie une juridiction et qui concernent le fonctionnement d'un syndicat ou dans lesquels le syndicat est partie, le syndic avise chaque copropriétaire de l'existence et de l'objet de l'instance.

Seul responsable de sa gestion, le syndic ne peut se faire substituer. Il peut néanmoins se faire représenter par l'un de ses préposés. Toutefois l'assemblée générale peut, à la majorité des voix de tous les copropriétaires, autoriser une délégation de pouvoirs à une fin déterminée.

## CONVENTIONS ENTRE SYNDIC ET SYNDICAT

Toute convention entre le syndicat et le syndic, ses préposés, parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclus, ou ceux de son conjoint au même degré doit être spécialement être autorisée par une décision de l'assemblée générale.

Il en est de même pour les conventions entre le syndicat et une entreprise dont les personnes ci-dessus sont propriétaires ou associés ou dans lesquelles elles exercent des fonctions de dirigeants, de salarié ou de préposé.

## CONSEIL SYNDICAL

Le conseil syndical, conformément aux dispositions de l'article 21 de la loi du 10 Juillet 1965 modifié par l'article 4 de la loi du 31 Décembre 1985, assiste le syndic et contrôle sa gestion, notamment la comptabilité du syndicat, la répartition des dépenses, les conditions dans lesquelles sont passés et exécutés les marchés, engagés les salariés du syndicat ainsi que l'élaboration du budget prévisionnel dont il suit l'exécution. Il doit être consulté par le syndic lorsque, pour des travaux urgents, nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, le syndic, sans délibération préalable de l'assemblée générale, demande le versement d'une provision.

Le conseil syndical peut se faire assister par tout technicien de son choix.

Le conseil syndical est composé de trois membres titulaires choisis parmi les copropriétaires, élus par l'assemblée générale à la majorité des voix de tous les copropriétaires. L'assemblée

générale peut aux mêmes conditions de majorité décider d'adjoindre à chaque membre du conseil syndical un suppléant.

Le mandat des conseillers syndicaux ne peut excéder trois années. Il peut être renouvelé.

Le mandat de conseiller syndical prend fin par la perte de la qualité de copropriétaire, la démission, l'absence à plus de trois réunions consécutives. Il est alors procédé au remplacement du conseiller défaillant par son suppléant ou à défaut par un vote de l'assemblée générale.

## **DISPOSITIONS DIVERSES**

### **ASSURANCES**

Il incombe au syndicat, à l'initiative du syndic, de s'assurer pour sa responsabilité civile et les dommages susceptibles d'affecter les parties communes de l'immeuble, chaque copropriétaire devant s'assurer pour son propre lot et les biens qui s'y trouvent ou imposer à ses locataires l'obligation de s'assurer pour la garantie des risques locatifs.

Le syndicat sera assuré dans la limite de son objet par une police multirisques immeuble.

## **ACTES D'ACQUISITION ET DE DISPOSITION**

### **ACTES DE DISPOSITION**

Le syndicat peut aliéner des parties communes ou constituer des droits réels immobiliers à la charge des parties communes. Les actes de disposition sont passés par le syndicat lui-même et de son chef.

Le syndicat peut aliéner les parties privatives dont il s'est rendu propriétaire.

Lorsque les actes de disposition sur les parties communes ou sur des droits accessoires à ces parties communes résultent d'obligations légales ou réglementaires telles que celles relatives à l'établissement de servitudes de cours communes, ou d'autres servitudes ou à la cession de droits de mitoyenneté, les décisions concernant les conditions auxquelles sont réalisés ces actes sont adoptées par l'assemblée à la majorité des voix de tous les copropriétaires (Article 25 d de la loi du 10 Juillet 1965); à défaut de décision dans ces conditions, par une nouvelle assemblée générale statuant à la majorité des membres présents ou représentés (Article 24 de la loi du 10 Juillet 1965). Entrent dans cette catégorie les actes de disposition qui résulteraient d'obligations du Permis de Construire.

Les décisions concernant les actes de disposition autres que ceux visés ci-dessus sont prises à la majorité de tous les copropriétaires représentant au moins les deux tiers des voix.

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

### **ACTES D'ACQUISITION**

Le syndicat peut acquérir des parties communes ou constituer des droits réels immobiliers au profit de ces parties communes. Les actes d'acquisition sont passés par le syndicat lui-même et de son chef.

Le syndicat peut également acquérir lui-même, à titre onéreux ou gratuit, des parties privatives sans que celles-ci perdent pour autant leur caractère privatif. Toutefois, il ne dispose pas de voix en assemblée générale, au titre des parties privatives acquises par lui.

Les décisions concernant les acquisitions immobilières sont prises à la majorité de tous les copropriétaires représentant au moins les deux tiers des voix sauf lorsqu'il s'agit d'acquisition à titre gratuit où la majorité simple sera seule requise.

## MUTATIONS DE PROPRIETE OU DE DROITS REELS

### DISPOSITIONS GENERALES

En cas de changement dans la propriété d'un lot, il importe que le syndic soit tenu informé et que soient fixées les obligations de l'ancien et du nouveau propriétaire, notamment pour le règlement des charges.

Lorsque le candidat à l'acquisition d'un lot ou d'une fraction de lot le demande, le propriétaire cédant est tenu de porter à sa connaissance le carnet d'entretien de l'immeuble ainsi que, le cas échéant, le diagnostic technique.

### OPPOSABILITE DU REGLEMENT AUX TIERS

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

Il appartient au syndic de faire publier, sous sa responsabilité, les décisions de l'Assemblée générale modifiant le règlement de copropriété ou l'état descriptif de division.

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

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

### MUTATION DE PROPRIETE

Le règlement et ses modificatifs qui auront été effectivement publiés à l'époque où sera dressé un acte conventionnel réalisant ou constatant le transfert de propriété d'un lot, devront être, préalablement à la régularisation de l'acte, portés à la connaissance du nouveau propriétaire ou titulaire des droits cédés. Mention expresse devra en être portée à l'acte.

Ces dispositions devront être suivies à l'égard du règlement de copropriété ou des modificatifs qui n'auraient pas encore été publiés au moment où serait dressé un acte constatant le transfert de propriété d'un lot. En outre, le disposant devra exiger du nouveau cessionnaire ou propriétaire qu'il adhère, aux termes de l'acte, aux obligations susceptibles de résulter des documents non encore publiés mais acceptés par une assemblée générale antérieure.

Les dispositions qui précèdent s'appliquent à l'état descriptif de division et à ses modificatifs.

### OBLIGATION AUX CHARGES EN CAS DE MUTATION

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.

Les frais de mutation éventuellement facturables par le syndic en application de son contrat seront imputés au propriétaire vendeur et payés par lui et non par la copropriété.

Toute convention contraire aux dispositions qui précèdent n'a d'effet qu'entre les parties à la mutation à titre onéreux.

### INFORMATION DES PARTIES

En vue de l'information des parties, le syndic peut être requis par le notaire chargé de recevoir l'acte ou par le copropriétaire qui transfère tout ou partie de ses droits sur un lot de délivrer un état daté comportant trois parties :

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

- 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 du décret du 17 mars 1967
- des provisions du budget prévisionnel pour les périodes postérieures à la période en cours et rendues exigibles en raison de la déchéance du terme prévue par l'article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965

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

- de la reconstitution des avances mentionnées à l'article 45-1 du décret du 17 mars 1967 et d'une manière même approximative
- des provisions non encore exigible du 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.

### DROITS D'OPPOSITION DU SYNDICAT

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

A défaut de présentation de ce certificat avis de mutation doit être donné au syndic. La notification doit en être faite par lettre recommandée avec avis de réception.

Le syndic auquel la mutation a été notifiée comme il vient d'être dit, dans un délai de quinze jours à compter de la réception de cette notification peut former par acte extra judiciaire, au domicile élu, opposition au versement des fonds pour obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire. Cette opposition, à peine de nullité, énoncera le montant et les causes de la créance et contiendra élection de domicile dans le ressort du Tribunal de Grande Instance de la situation de l'immeuble. Aucun paiement ou transfert amiable ou judiciaire du prix ne sera opposable au syndic qui aura formé opposition dans ledit délai.

Pour l'application de ce qui précède, il n'est tenu compte que des créances liquides et exigibles à la date de la mutation à titre onéreux.

## NOTIFICATION DES MUTATIONS

Tout transfert de propriété d'un lot, toute constitution sur ce dernier d'un droit d'usufruit, de nue propriété, d'usage ou d'habitation est notifié sans délai au syndic, soit par le notaire qui établit l'acte, soit par l'avocat qui a obtenu la décision judiciaire.

Cette notification comporte la désignation du lot intéressé ainsi que l'indication des nom, prénom ou raison sociale, domicile réel ou élu de l'acquéreur ou du titulaire de droit et le cas échéant du mandataire commun prévu en cas d'indivision ou d'usufruit.

## ELECTION DE DOMICILE PAR LE NOUVEAU PROPRIETAIRE

Tout nouveau propriétaire ou titulaire d'un droit d'usufruit ou de nue-propriété sur un lot doit *notifier au syndic son domicile réel ou élu.*

## MODIFICATION DES LOTS ET DU REGLEMENT DE COPROPRIETE

*Les dispositions du présent règlement de copropriété relatives à l'administration, l'usage et la jouissance des parties communes peuvent être modifiées par l'assemblée générale du syndicat.*

Les conditions de majorité requises pour ces modifications sont celles prévues par la loi du 10 Juillet 1965.

L'assemblée générale ne peut, à quelque majorité que ce soit, imposer à un copropriétaire une modification de la destination de ses parties privatives ou aux modalités de leur jouissance telles qu'elles résultent du présent règlement sauf dispositions édictées par les articles 26-1 et 26-2 et 9 de la loi du 10 Juillet 1985 visant les travaux rendus obligatoires par voie réglementaire.

La répartition des charges ne peut être modifiée qu'à l'unanimité des copropriétaires sauf les cas visés à l'article 11 de la loi du 10 Juillet 1965 énuméré plus bas.

Toutefois la participation des copropriétaires aux charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement communs doit demeurer fonction de l'utilité que ces services présentent à l'égard de chaque lot. En cas de modifications du nombre de lots la répartition des charges est mise à jour, de plein droit selon les mêmes principes de répartition.

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

En conséquence:

*Lorsque des travaux ou des actes d'acquisition ou de disposition sont décidés par l'assemblée générale, statuant à la majorité prévue par la loi, la modification de la répartition des charges ainsi rendue nécessaire peut être décidée par l'assemblée générale statuant à la même majorité.*

En cas d'aliénation séparée d'une ou plusieurs fractions d'un lot, la répartition des charges entre ces fractions est effectuée dans les conditions prévues au § REUNION OU DIVISION DE LOTS.

Lorsqu'un changement de l'usage d'une ou plusieurs parties privatives rend nécessaire la modification de la répartition des charges entraînées par les services et éléments d'équipements collectifs, cette modification est décidée par une assemblée générale réunie sur première convocation à la majorité absolue, à défaut de décision dans ces conditions, par une nouvelle assemblée générale statuant à la majorité simple.

## **AMELIORATIONS - ADDITIONS - SURELEVATION**

Les améliorations, additions de locaux privatifs ainsi que l'exercice du droit de surélévation devront être effectués dans les conditions fixées par la loi du 10 Juillet 1965 articles 30 à 37.

Les copropriétaires qui subissent un préjudice par suite de l'exécution des travaux, en raison soit d'une diminution définitive de la valeur de leur lot, soit d'un trouble de jouissance grave même s'il est temporaire, soit de dégradations ont droit à une indemnité conformément à l'article 9 de la loi du 10 Juillet 1965.

## **SCISSON DE LA COPROPRIETE**

Lorsque l'immeuble comporte plusieurs bâtiments et que la division de la propriété du sol est possible

- a) Le propriétaire d'un ou plusieurs lots correspondant à un ou plusieurs bâtiments peut demander que ce ou ces bâtiments soient retirés du syndicat initial pour constituer une propriété séparée. L'assemblée générale statue sur la demande formulée par ce propriétaire à la majorité des voix de tous les copropriétaires.
- b) Les copropriétaires dont les lots correspondent à un ou plusieurs bâtiments peuvent, réunis en assemblée spéciale et statuant à la majorité des voix de tous les copropriétaires composant cette assemblée, demander que ce ou ces bâtiments soient retirés du syndicat initial pour constituer un ou plusieurs syndicats séparés. L'assemblée générale du syndicat initial statue à la majorité des voix de tous les copropriétaires sur la demande formulée par l'assemblée spéciale.

Dans les deux cas, l'assemblée générale du syndicat initial statue à la même majorité sur les conditions matérielles juridiques et financières nécessitées par la division

L'assemblée générale du ou des nouveaux syndicats, sauf en ce qui concerne la destination de l'immeuble, procède à la majorité de l'article 24 aux adaptations du règlement initial de copropriété et de l'état de répartition des charges rendues nécessaires par la division.

Si l'assemblée générale du syndicat initial décide de constituer une union de syndicats pour la création, la gestion et l'entretien des éléments d'équipements communs qui ne peuvent être divisés cette décision est prise à la majorité de l'article 24.

*Le règlement de copropriété du syndicat initial reste applicable jusqu'à l'établissement du nouveau règlement de copropriété du syndicat ou de chacun des syndicats selon le cas*

La division ne prend effet que lorsque sont prises les décisions mentionnées aux alinéas précédents.

S'il est créé une union de syndicats elle sera constituée et gérée conformément aux dispositions l'article 29 de la loi du 10 Juillet 1965 modifiée par la loi du 13 décembre 2000.

## **RECONSTRUCTION**

En cas de destruction totale ou partielle de l'immeuble, la reconstruction devra être décidée et, le cas échéant, opérée dans les conditions et avec les effets prévus par les articles 38 à 41 de la Loi du 10 Juillet 1965.

La reconstruction peut entraîner une addition ou une amélioration qui rendrait applicables les dispositions du chapitre précédent.

## **ELECTION DE DOMICILE**

Domicile est élu de plein droit dans l'immeuble objet du présent règlement de copropriété, pour chacun des copropriétaires, à défaut de notification faite par lui au syndicat de son domicile réel ou élu.

## **PUBLICITE FONCIERE**

Le présent règlement sera publié au bureau des hypothèques compétent. Il en sera de même pour toute modification pouvant y être apportée par la suite.

Fait à TOULOUSE,  
Le 8 juin 2007

## ANNEXE

### *Mode de fixation des quotes-parts de parties communes et répartition des charges*

Conformément à l'article 5 de la loi du 10 Juillet 1965, 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 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.

Pour obtenir ces valeurs, on a calculé une surface pondérée prenant en compte :

Superficie habitable :	coefficient 1
Superficie des annexes (terrasses et balcons):	
Jusqu'à 9 m <sup>2</sup>	coefficient 0,33
Au delà de 9m <sup>2</sup>	coefficient 0,20
Superficie des jardins à usage privatif	
Jusqu'à 30 m <sup>2</sup>	coefficient 0,067
Au delà de 30m <sup>2</sup>	coefficient 0,04
Situation :	
Rez-de-chaussée	coefficient 0,97
Etage	coefficient 1

Une valorisation fictive des lots est calculée sur la base de 2.000 points/m<sup>2</sup> pondéré pour des superficies de moins de 40m<sup>2</sup> habitables, avec un abattement progressif inversement proportionnel à la superficie habitable allant jusqu'à 1.957 points/m<sup>2</sup> pondéré pour les superficies habitables supérieures à 61 m<sup>2</sup>.

Les parkings extérieurs sont évalués forfaitairement à 3.000 points

Le calcul de la répartition des charges spéciales aux éléments d'équipement communs fait l'objet d'une explication dans le corps du règlement.

### CERTIFICAT D'IDENTITE

Le notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties dénommées dans le présent document telle qu'elle est indiquée en tête et à la suite de leur nom lui a été régulièrement justifiée :

En ce qui concerne la SCCV RESIDENCE BELLEGARRIGUE, au vu de son extrait KBIS.

**CERTIFICAT DE CONFORMITE**

Le soussigné, Maître Ariel PASCUAL, notaire à TOULOUSE, certifie la présente copie hypothécaire conforme à la minute et à l'expédition destinée à recevoir la mention de publicité, sans renvoi, ni mot nul, ledit document établi sur 72 pages.

