

N° DOSSIER 000932

CLERC CF

Dépôt de pièces - Cahier des Charges des Ventes SCI RICARD

**DEPOT DE PIECES**  
**CAHIER DES CHARGES DES VENTES**

L'AN DEUX MILLE CINQ  
LE VINGT TROIS NOVEMBRE

Au PASSAGE.

Maître Bernard FABRE, Notaire soussigné, membre de la Société Civile Professionnelle titulaire d'un Office Notarial à la résidence de 47520 LE PASSAGE, rue du Chat d'Oc,

A reçu le présent acte authentique entre les parties ci-après identifiées.

La société dénommée "**SCI RICARD**", Société civile au capital de 1 500,00 Euros, dont le siège social est à TOULOUSE, Haute Garonne, (31000), 4, Allée Paul Sabatier, immatriculée au RCS de TOULOUSE et identifiée au répertoire SIREN sous le n° 454 070 236.

Représentée par :

La société par actions simplifiée dénommée "**CABRITA PROMOTION**", ayant son siège social à 31000 TOULOUSE, 4, Allée Paul Sabatier, identifiée au SIREN sous le numéro 438.734.188 (RCS TOULOUSE), agissant au nom et comme gérante de ladite société, nommée à cette fonction en vertu de l'article 14 des statuts et ayant tous pouvoirs nécessaires à l'effet des présentes en vertu des articles 2 et 15 desdits statuts.

Elle-même représentée par son président, Monsieur Jean-Michel Marc CABRITA, demeurant à 31000 TOULOUSE, 4, Allée Paul Sabatier.

Ledit Monsieur Jean-Michel Marc CABRITA à ce non présent mais représenté par :

Madame Carine CLAUZET épouse FERIN, clerc de notaire, demeurant es-qualités à 47520 LE PASSAGE, rue du Chat d'Oc.

Son **MANDATAIRE** agissant en vertu d'une procuration sous seing privé en date à TOULOUSE, du 14 novembre 2005, dont l'original est demeuré joint et annexé aux présentes après mention.

Ci-après dénommé "**LE REQUERANT**" ou "**LE VENDEUR**" ou encore "**LA SOCIETE REQUERANTE**".

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

Le présent document contenant dépôt de pièces comprend :

CF

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

### PLAN

Le présent document se divise en trois titres :

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

### TITRE I - EXPOSE

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

##### COMMUNE DU PASSAGE (Lot-et-Garonne)

L'ensemble immobilier objet des présentes sera réalisé sur une parcelle de terrain à bâtir sise lieudit "Pagès", Avenue de Verdun, d'une contenance totale de CINQUANTE QUATRE ARES SOIXANTE QUATORZE CENTIARES.

Le terrain constituant l'assiette de la résidence dénommée "LA PALMERAIE 1", figure au cadastre de la manière suivante :

<b>Commune du PASSAGE</b>						
Section Pr. Let.	N°	Lieudit	Contenance			Nature
			ha	a	ca	
B	5515	Avenue de Verdun	0	8	92	
B	5601	Avenue de Verdun	0	0	6	
B	5795	Avenue de Verdun	0	0	8	
B	5804	Pagès	0	45	68	
Contenance totale .....			0	54	74	

ETANT ICI PRECISE que les parcelles cadastrées Section B n°s 5795 et 5804 forment le lot numéro UN (1) du lotissement dénommé "Lotissement Michel Ricard", approuvé par arrêté municipal du 25 mars 2004.

Lequel a fait l'objet d'un cahier des charges dont une copie a été déposée au rang des minutes de Maître Bernard FABRE, Notaire soussigné, le 09 août 2005, dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques d'AGEN le 15 septembre 2005, volume 2005P numéro 5323.

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

##### **Architecte :**

La conception de l'ensemble immobilier objet des présentes a été effectuée par la SCP SUTTER et TAILLANDIER, Architectes à 31000 TOULOUSE, 34, Boulevard de la Méditerranée.

**Description de l'ensemble immobilier :**

Ledit ensemble immobilier, à usage d'habitation et de commerce, se composera à son achèvement de quatre bâtiments dénommés "A", "B", "C" et "D", composés de, savoir :

- Bâtiments "A" : Ce bâtiment, le premier à droite en entrant dans la résidence, comprendra :

- \* Au rez de chaussée : 1 local commercial.
- \* Au premier étage : 3 appartements.
- \* Au second étage : 3 appartements.

- Bâtiment "B" : Attenant au bâtiment "A" et perpendiculaire à celui-ci, ledit bâtiment comprendra :

- \* Au rez de chaussée : 7 locaux commerciaux modulables.
- \* Au premier étage : 10 appartements.
- \* Au second étage : 10 appartements.

- Bâtiment "C" : Il sera édifié dans le prolongement du bâtiment "B" dont il sera séparé par un passage. Il comprendra :

- \* Au rez de chaussée : 5 locaux commerciaux modulables.
- \* Au premier étage : 10 appartements.
- \* Au second étage : 10 appartements.

- Bâtiment "D" : Attenant au bâtiment "C" et perpendiculaire à celui-ci, ledit bâtiment comprendra :

- \* Au rez de chaussée : 5 locaux commerciaux modulables.
- \* Au premier étage : 6 appartements.
- \* Au second étage : 6 appartements.
- \* Au troisième étage : 6 appartements.

Le terrain sera bordé au sud-ouest par une voie nouvelle reliant l'Avenue de Verdun au sud-est et la Rue Paul Bême au nord-ouest.

Les parties bâties seront constituées de deux corps de bâtiment en forme de "L" édifiés le long de la voie nouvelle, au sud-ouest du terrain. Chacun de ces corps de bâtiment comprendra deux cages d'escalier désignée "A" et "B" pour le bâtiment édifié côté Rue Paul Bême, et "C" et "D" côté Avenue de Verdun.

A l'arrière des bâtiments, côté nord-est, seront aménagés des parkings. Les véhicules y accéderont par un portail donnant sur la Rue Paul Bême. Ce portail sera encadré par deux bâtiments annexes qui abriteront un transformateur EDF, les boîtes à lettres et le local de rangement des conteneurs à ordures ménagères.

Derrière le parking, au niveau du bâtiment "C" sera aménagée une piscine commune. Un bâtiment annexe édifié près de cette piscine en abritera les installations techniques et sanitaires.

**ORIGINE DE PROPRIETE**

Les biens ci-dessus désignés appartiennent à la SCI RICARD, savoir :

- Les constructions pour les faire édifier ;
- Le terrain sur lequel les constructions seront édifiées, par suite des faits et actes suivants :

CF

**I- Pour partie, soit les parcelles cadastrées Section B n°s 5515 et 5601 :**

Par suite de l'acquisition qu'elle en a faite de la SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE MAROLIC, société civile au capital de 1.524,49€, dont le siège social est au PASSAGE, lieudit "Lasmounines", Avenue de Verdun, identifiée au SIREN sous le n 400.209.979 (RCS AGEN).

Suivant acte reçu par Maître Bernard FABRE, notaire soussigné, le 28 juin 2005.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de QUARANTE DEUX MILLE SEPT CENT QUATRE VINGTS Euros, payé comptant et quittancé aux termes dudit acte.

Audit acte le VENDEUR a déclaré :

- Qu'elle n'était pas et n'avait jamais été en état de faillite, de liquidation judiciaire ou de cessation de paiements.

- Qu'il n'avait pas été apporté à ses statuts de modifications non mentionnées dans l'acte.

- Et que L'IMMEUBLE vendu était libre de tout privilège immobilier spécial et de toute hypothèque conventionnelle judiciaire ou légale.

Ledit acte constatait en outre la purge du droit de préemption urbain.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au bureau des hypothèques d'AGEN, les 21 juillet et 15 septembre 2005, volume 2005P, numéros 4188 et 5335.

**II- Pour partie, soit les parcelles cadastrées Section B n°s 5795 et 5804 :**

Par suite de l'acquisition qu'elle en a faite de la Commune du PASSAGE,

Suivant acte reçu par Maître Bernard FABRE, notaire soussigné, le 09 août 2005.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de TROIS CENT HUIT MILLE Euros, payé comptant et quittancé aux termes dudit acte.

Et que L'IMMEUBLE vendu était libre de tout privilège immobilier spécial et de toute hypothèque conventionnelle judiciaire ou légale.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au bureau des hypothèques d'AGEN, le 01 septembre 2005, volume 2005P, numéro 4996.

**ORIGINE ANTERIEURE**

**I- Pour partie, soit les parcelles cadastrées Section B n°s 5515 et 5601 :**

Appartenaient à la société civile dénommée « MAROLIC », sus-nommée, savoir :

A - La parcelle cadastrée section B numéro 5515 :

Par suite de l'acquisition qu'elle en avait faite,

De Monsieur Christian Alain MOTTA, employé municipal, né à LECTOURE (Gers) le 04 août 1952 et Madame Josette Marie Louise TERRE, son épouse, employée E.D.F., née à FLEURANCE (Gers) le 14 juin 1951, demeurant ensemble à LE PASSAGE (Lot-etGaronne), 7, avenue Paul Bème.

Suivant acte reçu par Maître Bernard FABRE, Notaire susnommé, le 11 février 1995.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de 80.000,00 Francs, payé comptant et quittancé aux termes dudit acte.

Audit acte, le VENDEUR a déclaré que l'IMMEUBLE vendu était libre de tout privilège immobilier spécial et de toute hypothèque conventionnelle judiciaire ou légale.

Ledit acte constatait la purge du droit de préemption urbain.

Une expédition dudit acte a été publiée au bureau des hypothèques d'AGEN, le 21 février 1995, volume 1995P, numéro 816.

**B - La parcelle cadastrée section B numéro 5601 :**

Par suite de l'acquisition qu'elle en avait faite, des époux MOTTA-TERRE, susnommés.

Suivant acte reçu par Maître Bernard FABRE, Notaire susnommé, le 10 octobre 1998.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de 300,00 Francs, payé comptant, hors la comptabilité du notaire susnommé, au vendeur qui l'a reconnu et en a donné bonne et valable quittance.

Audit acte, le VENDEUR a déclaré que l'IMMEUBLE vendu était libre de tout privilège immobilier spécial et de toute hypothèque conventionnelle judiciaire ou légale.

Ledit acte constatait la purge du droit de préemption urbain.

Une expédition dudit acte a été publiée au bureau des Hypothèques d'AGEN, le 05 novembre 1998, volume 1998P, numéro 6632.

**PLUS ANTERIEUREMENT,**

Ledit IMMEUBLE dépendait autrefois de la communauté existant entre les époux MOTTA-TERRE, par suite de l'acquisition qui en a été faite au nom et pour le compte de ladite communauté, avec plus ample contenance,

De Madame Monique Andrée Janine MASSOL, directrice de maison d'accueil, demeurant à MONTPELLIER (Hérault), 7, rue du Docteur Pezet, Foyer de la Pasquière, divorcée en premières noces de Monsieur Pierre NOURI, non remariée.

Suivant acte reçu par Maître Jean Louis LAUZIN, notaire associé à AGEN, le 16 mars 1993.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de 50.000,00 Francs, payé comptant et quittancé aux termes dudit acte.

Audit acte, le VENDEUR a déclaré :

Qu'il réitérait comme étant exactes les énonciations faites sur son état civil, et qu'il n'existait de son chef aucun obstacle, ni aucune restriction d'ordre légal ou judiciaire, à la libre disposition des biens et droits immobiliers vendus, par suite d'interdiction, de faillite, de règlement judiciaire, de cessation de paiements, de confiscation totale ou partielle de ses biens, d'existence d'un droit de préemption ou de toutes autres raisons.

Le VENDEUR a déclaré, en outre, que l'IMMEUBLE vendu était libre de tout privilège immobilier spécial et de toute hypothèque conventionnelle judiciaire ou légale.

Ledit acte constatait la purge du droit de préemption urbain.

Une expédition dudit acte a été publiée au bureau des Hypothèques d'AGEN, le 24 mars 1993, volume 1993P, numéro 1281.

**II- Pour partie, soit les parcelles cadastrées Section B n°s 5795 et 5804 :**

Appartenaient à la Commune du PASSAGE, savoir :

**A- Pour partie, soit la parcelle cadastrée Section B n° 5804 :**

Par suite de l'acquisition qu'elle en avait faite, de la société anonyme "SHELL FRANCAISE", au capital de 1.830.635.100 Francs, dont le siège social est à PARIS (8<sup>ème</sup> arrondissement) 29, rue de Berri, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro 54 B 5836.

Suivant acte reçu par Maître Jacques LAUZIN, notaire associé à AGEN, avec la participation de Maître Silvère BARLAND, notaire à CASSENEUIL, le 27 décembre 1979.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de UN Franc, payé comptant et quittancé aux termes dudit acte.

CF

Une copie authentique de cet acte a été publiée au bureau des hypothèques d'AGEN, le 05 février 1980, volume 5276 numéro 16.

**B- Pour partie, soit la parcelle cadastrée Section B n° 5795 :**

Par suite de l'acquisition qu'elle en avait faite de la SOCIETE DES PETROLES SHELL, société anonyme au capital de 3 098 003 680 Francs, dont le siège social est à RUEIL MALMAISON (Hauts de Seine) 89, Boulevard Franklin Roosevelt, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTERRE sous le numéro B 780 130 175.

Suivant acte reçu par Maître Jacques LAUZIN, notaire associé à AGEN, le 13 juin 1997.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de DEUX CENT SOIXANTE QUINZE MILLE Francs, payé comptant et quittancé aux termes dudit acte.

Audit acte le VENDEUR a déclaré :

- Que le siège de ladite société est situé en France.
- Qu'elle n'était pas et n'avait jamais été en état de faillite, de liquidation judiciaire ou de cessation de paiements.
- Qu'il n'avait pas été apporté à ses statuts de modifications non mentionnées dans l'acte.
- Et que L'IMMEUBLE vendu était libre de tout privilège immobilier spécial et de toute hypothèque conventionnelle judiciaire ou légale.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au bureau des hypothèques d'AGEN, le 11 juillet 1997, volume 1997P, numéro 3616.

L'état délivré sur cette publication n'a pas été représenté au notaire soussigné.

**Antérieurement**, ledit bien appartenait à la SOCIETE DES PETROLES SHELL, sus-nommée, par suite de l'acquisition qu'elle en a faite, avec plus forte contenance,

De Madame Marie Simone de SEVIN DE QUINCY, sans profession, demeurant à PAU, 13, Avenue Nitot, Villa "Rosaléda", veuve en premières noces et non remariée de Monsieur Serge Marie Charles François de LA TEYSSONNIERE.

Suivant acte reçu par Maître Silvére BARLAND, notaire à CASSENEUIL, le 29 novembre 1979.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de QUATRE CENT CINQUANTE SEPT MILLE QUATRE CENTS Francs, payé comptant et quittancé aux termes dudit acte.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au bureau des hypothèques d'AGEN, le 11 décembre 1979, volume 5250, numéro 15.

**Plus antérieurement**, ledit bien appartenait en propre à Madame DE LA TEYSSONNIERE, sus-nommée, par suite des faits et actes suivants :

**A) Aux termes d'un acte reçu par Maître DE LATAULADE, notaire à AGEN, le 28 mars 1945.**

Monsieur Joseph Georges DE SEVIN a fait donation entre vifs, en avancement d'hoirie, à ses quatre enfants, dont Madame DE LA TEYSSONNIERE, de la nue-propriété pour y réunir l'usufruit au jour du décès du DONATEUR et de Monsieur Marie Joseph Roger de SEVIN, de divers immeubles.

Il a été donné à Madame DE LA TEYSSONNIERE une propriété rurale dont dépendait la parcelle objet des présentes.

Cette donation a été faite en outre aux conditions ci-après :

Avec stipulation du droit de retour au profit du DONATEUR.

Avec rapport en moins prenant à faire à la succession du DONATEUR de la valeur en nue-propiété des immeubles donnés à l'ouverture de la succession de ce dernier.

Une expédition dudit acte a été publiée au bureau des hypothèques d'AGEN, le 11 avril 1945, volume 2273, numéro 54.

ETANT ICI PRECISE que l'usufruit des biens donnés s'est éteint, savoir :

- tant par suite du décès de Monsieur Marie Joseph Roger de SEVIN, sus-nommé, survenu en son domicile à TOULOUSE le 09 avril 1950.
- que par suite de la renonciation pure et simple qui en a été faite par Monsieur Joseph Georges de SEVIN, suivant acte reçu par Maître DE LATAULADE, notaire à AGEN, le 16 avril 1951.

B) Aux termes d'un acte reçu par Maître ALEAUME, notaire à AGEN, le 03 février 1968,

CONTENANT :

- 1.ent/ Donation entre vifs à titre de partage anticipé conformément aux dispositions des articles 1075 et suivants du Code civil, par Monsieur Joseph Georges de SEVIN, propriétaire, demeurant à FOULAYRONNES, lieudit "Talives" époux de Madame Marie Joséphe Geneviève Augusta de RIGAUD.

A :

Madame de LA TEYSSONNIERE, sus-nommée,

Madame Marie Christiane de SEVIN DE QUINCY, sans profession, épouse contractuellement séparée de biens de Monsieur Jean Marie Joseph Norbert de ROLL MONTPELLIER, demeurant à COLAYRAC SAINT CIRQ, au bourg,

Madame Marie Thérèse Yvonne Chantal de SEVIN DE QUINCY, sans profession, épouse de Monsieur Guy Marie Antoine Yves ROULHAC DE ROCHEBRUNE, comptable, demeurant à PAU, 66, Boulevard Tourasse,

Et Mademoiselle Claude Marie Louise Joseph de SEVIN DE QUINCY, sans profession, demeurant à FOULAYRONNES, lieudit "Talives", célibataire.

Ses quatre enfants et seuls présomptifs héritiers, de la nue-propiété, pour y réunir l'usufruit au décès du DONATEUR de divers biens lui appartenant à titre de propres.

Dans cet acte, les donataires ont fait rapport en moins prenant des immeubles ayant fait l'objet de la donation du 28 mars 1945 sus-énoncée, et Madame DE LA TEYSSONNIERE a rapporté notamment la parcelle objet des présentes.

2.ent/ Et partage entre les DONATAIRES sous la médiation du DONATEUR, des biens compris dans cette donation et ceux rapportés.

Ce partage a eu lieu sans soulte ni retour de part ni d'autre.

Dans cet acte, Monsieur de SEVIN, DONATEUR, a déclaré annuler la clause de rapport en moins prenant stipulée dans l'acte de donation du 28 mars 1945, voulant que le rapport des biens se fasse désormais conformément aux dispositions légales.

Cet usufruit est éteint et les DONATAIRES ont acquis la toute propriété desdits biens, par suite du décès du DONATEUR survenu le 21 décembre 1977, en son domicile à FOULAYRONNES.

Cette donation a pu recevoir son exécution, le DONATEUR n'ayant pas laissé à son décès d'autres héritiers que ses enfants DONATAIRES susnommés.

Une expédition dudit acte de donation partage a été publiée au bureau des hypothèques d'AGEN, le 15 mars 1968, volume 3583, numéro 11.

CF

## RAPPEL DE SERVITUDES

Aux termes d'un acte reçu par Maître Bernard FABRE, notaire soussigné, le 09 août 2005, dont une expédition a été publiée au bureau des Hypothèques d'AGEN le 01 septembre 2005, volume 2005P numéro 4996, contenant vente par la Commune du PASSAGE à la SCI RICARD, ci-dessus relatée en l'origine de propriété,

I- Il a été constitué la servitude ci-après littéralement retranscrite :

### "CONSTITUTION DE SERVITUDE

*"Il est présentement constitué sur la parcelle section B n° 5804 présentement vendue (fonds servant) une servitude de passage de canalisation enterrée du réseau d'évacuation des eaux pluviales de la Commune du PASSAGE.*

*"Après avoir pris connaissance du tracé du passage de la canalisation souterraine sur les parcelles ci-dessus désignées, le PROPRIETAIRE du fonds servant reconnaît à la COMMUNE DU PASSAGE les droits suivants :*

*"- Etablir sur sa propriété, dans une bande de DEUX (2) mètres de large, une canalisation souterraine dont le tracé est matérialisé en teinte bleue sur le plan joint et annexé aux présentes, ladite canalisation d'un diamètre de 140 cm devant être enterrée à une profondeur comprise entre DEUX et QUATRE mètres de la surface du sol après travaux.*

*"- Etablir en limite de la parcelle des bornes de repérage.*

*"Par voie de conséquence, la COMMUNE DU PASSAGE pourra faire pénétrer sur la propriété ses agents ou ceux des entrepreneurs dûment accrédités par elle, en vue de la surveillance, l'entretien et la réparation des ouvrages ainsi établis.*

*"Toute intervention devra faire l'objet d'un avertissement préalable par la Commune envers le propriétaire, sauf cas d'urgence ou de force majeure et la Commune devra sans délai procéder à ses frais à la remise en état des lieux.*

*"II - Le PROPRIETAIRE conserve la propriété et la jouissance des parcelles.*

*"Il pourra, en conséquence :*

*"- élever des constructions, démolir, réparer, surélever une construction existante, à l'extérieur d'une bande de protection d'un mètre de large s'étendant de part et d'autre de l'ouvrage.*

*"- effectuer des plantations de part et d'autre de ladite canalisation, à condition que la base du fût soit à une distance supérieure à un mètre de l'ouvrage."*

II- Il a été rappelé que L'IMMEUBLE dont partie était présentement vendue, n'était grevé d'aucune autre servitude que celles pouvant résulter ou résultant de la situation naturelle des lieux ou de la loi, et en outre de l'arrêté municipal du 25 mars 2004 duquel il a été extrait ce qui suit :

ARTICLE 10 : Les futurs acquéreurs des lots seront avisés, par les soins du lotisseur, que le terrain, assiette du lotissement est grevé des servitudes suivantes :

-Zone inondable de la Garonne : section SU1, secteur protégé contre les crues centennales, où sont interdits les sous sols. Cote de référence de la crue de 1930 : 46.50 NGF.

-Zone de dégagement de l'aérodrome d'Agen La Garenne : servitude repertoriée T5 au PLU Communal.

## ORGANISATION JURIDIQUE ET FONCIERE

L'immeuble dénommé "Résidence La Palmeraie 1", sis à LE PASSAGE, lieudit "Pagès", Avenue de Verdun, ci-dessus plus amplement désigné, a fait l'objet :



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

Tous deux dressés suivant acte sous seing privé en date à TOULOUSE du 25 octobre 2005, et déposés au rang des minutes de Maître Bernard FABRE, notaire soussigné, aux termes des présentes, ainsi qu'il est dit ci-après.

### PLAN ET DOCUMENTS

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

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

- plan de situation,
- plan de masse,
- plan du rez-de-jardin,
- plan du rez-de-chaussée,
- plan du premier étage.

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

### AUTORISATION D'URBANISME

#### **Permis de construire :**

Les terrains d'assiette de l'ensemble immobilier dénommé "Résidence La Palmeraie 1" ont fait l'objet d'une demande de permis de construire déposée à la Mairie du PASSAGE le 14 septembre 2004.

Un permis de construire a été délivré à la SCI RICARD, par la Mairie du PASSAGE, le 26 janvier 2005, sous le numéro PC4720104A1029, autorisant la construction de 64 logements + commerces d'une surface hors œuvre nette (SHON) de 5.716m<sup>2</sup>.

Une ampliation dudit permis de construire est demeurée jointe et annexée aux présentes après mention, ainsi qu'il est dit ci-après.

#### **Affichage – Panneau sur terrain :**

Ce permis de construire a fait l'objet d'un affichage régulier ainsi qu'il résulte d'un procès-verbal de constat établi par acte extra-judiciaire en date du 04 février 2005, dressé par Maître Jean-Philippe VIGUIER, Huissier de Justice à 47000 AGEN, 50, Boulevard Carnot et d'un autre procès-verbal de constat établi par acte extra-judiciaire, en date du 05 avril 2005, dressé par ledit Maître Jean-Philippe VIGUIER, attestant l'affichage sur le terrain dudit permis de construire sus-visé.

Le second original de ce procès-verbal demeurera joint et annexé aux présentes après mention, ainsi qu'il est dit ci-après.

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

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

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

CF

La société requérante déclare qu'à ce jour, aucune recours administratif gracieux ou contentieux, ou déféré préfectoral à l'encontre de l'un ou l'autre des arrêtés sus-visés ne lui a été notifié dans les formes et délais prévus aux articles L.600-3 et R.600-2 du Code de l'Urbanisme.

Il résulte d'un certificat établi par Monsieur le Maire de la Commune du PASSAGE, en date du 15 avril 2005, que l'arrêté de permis de construire n° 4720104A1029 délivré à la SCI RICARD le 26 janvier 2005, a été affiché en mairie du 27 janvier au 27 mars 2005 et n'a pas fait l'objet d'observations dans le cadre du délai de recours contentieux.

L'original de ce document demeurera joint et annexé aux présentes après mention, ainsi qu'il est dit ci-après.

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

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

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

### **ABSENCE DE PRIMES ET DE PRETS DESTINES AU FINANCEMENT DE LA CONSTRUCTION**

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

Il déclare en outre, n'avoir fait état vis-à-vis des acquéreurs d'aucun prêt "reportable" sur lesdits acquéreurs destiné au financement de la construction tel que visé à l'article L 261-11 du Code de la Construction et de l'Habitation, ce que l'acquéreur reconnaît expressément. En conséquence, les ventes des lots dépendant de l'immeuble dont s'agit ne sont pas soumises à la condition résolutoire prévue par ledit article.

### **TITRE II - DEPOT DE PIECES**

Le représentant de ladite société, ès-qualités, a, par les présentes, déposé au notaire soussigné, et l'a requis de mettre au rang de ses minutes, à la date de ce jour, pour qu'il en soit délivré tous extraits ou expéditions qu'il appartiendra et qu'il soit procédé aux formalités requises de publicité foncière,

Conformément aux dispositions de l'article 28 du décret numéro 55.22 du 04 janvier 1955 et de l'article 68 du décret du 14 octobre 1955,

I - Un exemplaire original d'un acte sous seing privé, en date à TOULOUSE, du 25 octobre 2005, contenant Etat Descriptif de Division - Règlement de Copropriété de l'immeuble constituant la Résidence dénommée "Résidence La Palmeraie 1", sis au PASSAGE, lieudit "Pagès", Avenue de Verdun, figurant au cadastre de la manière suivante :

Commune du PASSAGE						
Section Pr. Let.	N°	Lieudit	Contenance			Nature
			ha	a	ca	
B	5515	Avenue de Verdun	0	8	92	
B	5601	Avenue de Verdun	0	0	6	
B	5795	Avenue de Verdun	0	0	8	
B	5804	Pagès	0	45	68	
Contenance totale .....			0	54	74	

Cet Etat Descriptif de Division – Règlement de Copropriété écrit sur 64 pages au timbre de trois euros, ne contient aucun renvoi ni mot nul, commence par les mots "REGLEMENT DE COPROPRIETE COMPRENANT ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION" et se termine par les mots "DISPOSITIONS DIVERSES" et suivi de la mention manuscrite "Lu et approuvé" signé par le comparant ès-qualités.

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

- 1) Plan de repérage des stationnements
- 2) Plan d'ensemble rez-de-chaussée
- 3) Plan de repérage Bâtiment "A"
- 4) Plan de repérage Bâtiment "B"
- 5) Plan de repérage Bâtiment "C"
- 6) Plan de repérage Bâtiment "D"
- 7) Mode de fixation des quotes-parts de parties communes et répartition des charges
- 8) Statuts de l'UNION des syndicats de copropriété de la PALMERAIE.

Le représentant de ladite société, ès-qualités, reconnaît expressément que la signature et les paraphe apposés sur ces documents et actes, ainsi que les mentions d'approbation y portées émanent bien de lui et déclare en outre que ces actes ont été dactylographiés par un tiers, conformément à sa volonté, voulant et entendant que par les présentes, ces actes produisent tous les effets d'un acte authentique comme s'ils avaient été établis originairement en la forme authentique.

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

II- Une ampliation du permis de construire délivré à la SCI RICARD par la Mairie du PASSAGE le 26 janvier 2005, sous le numéro PC4720104A1029.

III- Le second original du procès-verbal de constat établi par Maître Jean-Philippe VIGUIER, Huissier de Justice à 47000 AGEN, 50, Boulevard Carnot, constatant l'affichage sur le terrain du permis de construire sus-visé.

IV- L'original du courrier établi par Monsieur le Maire de la Commune du PASSAGE, en date du 15 avril 2005, attestant que l'arrêté de permis de construire n° 4720104A1029 délivré à la SCI RICARD le 26 janvier 2005, a été affiché en mairie du 27 janvier au 27 mars 2005 et n'a pas fait l'objet d'observations dans le cadre du délai de recours contentieux.

V- Une copie de la déclaration d'ouverture de chantier adressée par la société requérante à Monsieur le Maire du PASSAGE en date du 31 août 2005.

CF

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

VII- Un original de la garantie extrinsèque d'achèvement, en date du 28 octobre 2005, consentie par la BNP PARIBAS, ci-après relatée.

VIII- Une attestation d'assurance, en date du 09 novembre 2005, délivrée par la SMABTP, certifiant que la SCI RICARD bénéficie pour le programme immobilier objet des présentes, pour avoir été souscrites auprès de ladite compagnie des polices suivantes:

- Responsabilité Civile Professionnelle Maître d'Ouvrage incluant notamment la Responsabilité Décennale du Constructeur non Réalisateur,
- Dommages-Ouvrage,
- et Dommages à l'Ouvrage avant Réception.

IX- Un extrait du Registre du Commerce et des Sociétés de TOULOUSE modèle K bis, délivré le 19 octobre 2005, par Monsieur le Greffier du Tribunal de Commerce de TOULOUSE, constatant notamment que la SCI RICARD est régulièrement immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés.

X- L'original de la délégation de pouvoirs sous seing privé, en date à TOULOUSE du 14 novembre 2005, consentie par Monsieur Jean-Michel CABRITA, Président de la SAS CABRITA PROMOTION, au nom et pour le compte de la SCI RICARD, conférant tous pouvoirs à tous clerks ou employés de Maître Bernard FABRE, notaire soussigné, concernant le programme immobilier dénommé "Résidence La Palmeraie 1" objet des présentes, pour signer tous actes authentiques de vente, en l'état futur d'achèvement ou après achèvement, de tous biens et droits immobiliers dépendant dudit programme, et à cet effet, établir toutes charges et conditions desdits actes de vente, recevoir tous paiements, en donner quittance, et plus généralement faire tout le nécessaire, sans exception ni réserve, déposer au rang des minutes dudit Maître Bernard FABRE, notaire soussigné, et signer toutes pièces relatives audit programme immobilier,

Prendre une inscription de privilège de vendeur avec réserve de l'action résolutoire en garantie du paiement du solde des prix de vente, consentir toute cession d'antériorité, avec renonciation à l'action résolutoire, à tout organisme bancaire ou financier auquel le ou les acquéreurs auront recours pour financer le prix de vente, établir tout règlement de copropriété de la résidence concernée, et de façon générale faire toujours et en toutes circonstances tout le nécessaire, sans exception ni réserve.

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

### **TITRE III - CAHIER DES CHARGES DES VENTES**

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

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

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

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

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

La société venderesse est la société sus-dénommée.

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

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

**ARTICLE 3 - DOCUMENTS ET PIECES ADMINISTRATIVES**

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

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

L'état descriptif de division - règlement de copropriété de l'immeuble dénommé "LA PALMERAIE 1" sis à 47520 LE PASSAGE, Avenue de Verdun, lieudit "Pagès", a été établi ainsi qu'il est dit ci-dessus et a été déposé au rang des minutes de la Société Civile Professionnelle Titulaire d'un Office Notarial dénommée en tête des présentes, aux termes des présentes, ainsi qu'il est dit ci-dessus.

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

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

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

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

Cette notice descriptive générale demeurera annexée après mention aux présentes.

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

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

**ARTICLE 5 - ORIGINE DE PROPRIETE**

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

CF

#### **ARTICLE 6 - PROPRIETE - JOUISSANCE**

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

Il en aura la jouissance et en prendra livraison lors de l'achèvement des travaux de construction qui aura lieu et sera constaté dans les conditions qui seront ci-après précisées.

Dès l'achèvement des constructions, et en vue de permettre aux acquéreurs la jouissance des biens immobiliers vendus, la société requérante les convoquera, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, à l'effet de procéder à la signature d'un procès-verbal de constatation d'état des lieux et à la remise des clés, celle-ci ne pouvant intervenir que si les acquéreurs ont payé l'intégralité du prix de la vente.

Au cas où les acquéreurs ne répondraient pas à cette première convocation, ils seraient convoqués à nouveau par lettre recommandée avec demande d'avis de réception et même s'ils n'étaient pas présents ou valablement représentés, ils seraient réputés avoir pris possession des lieux. Dans cette dernière hypothèse, le procès-verbal d'état des lieux valablement établi par la société seule et sera signifié aux acquéreurs auxquels il sera alors opposable.

Les acquéreurs supporteront leur quote-part dans les charges de la copropriété à compter de la date à laquelle la société leur aura notifié la mise à leur disposition du ou des locaux vendus ainsi qu'il est dit ci-dessus.

Pour l'application de cette clause, il est précisé que doit seule être prise en considération, la première des convocations adressée aux acquéreurs.

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

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

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

Les ventes auront lieu en état futur d'achèvement conformément aux dispositions des articles L.261-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation et des articles R.261-1 du même code : les stipulations contractuelles ci-après précisent les conditions de la poursuite, de l'achèvement et de la livraison de la construction.

##### **8.1/ - OBLIGATION D'ACHEVER LES TRAVAUX**

La société requérante sera tenue d'achever les ouvrages qui constituent l'immeuble et à installer ceux des éléments d'équipement communs prévus aux documents visés ci-dessus qui présenteront de l'utilité pour les locaux vendus.

Elle devra également réaliser les voiries et réseaux divers prévus aux documents visés ci-dessus qui sont nécessaires à la desserte de l'immeuble.

##### **8.2/ - CONDITIONS D'EXECUTION DES TRAVAUX**

La société requérante devra se conformer aux plans, coupes, élévations et notice descriptive générale visée ci-dessus pour l'exécution des travaux restant à faire et ci-dessus définis.

Toutefois, ladite société se réserve le droit d'apporter aux locaux vendus toutes modifications de disposition des points porteurs, conduits de fumée et d'aération, ainsi que des gaines techniques et appareils sanitaires, en fonction des études techniques entreprises en cours de réalisation des travaux.

En conséquence, les indications portées sur les plans, concernant l'implantation de ces éléments sont données à titre de simple information.

La société requérante se réserve, en outre, la faculté d'équiper l'ensemble vendu au moyen de matériaux, équipements ou matériels de qualité identique ou supérieure à ceux figurant dans la notice descriptive acceptée par l'acquéreur.

### 8.3/ - DELAI D'EXECUTION DES TRAVAUX

La société requérante devra mener les travaux de manière que les ouvrages et les éléments d'équipement nécessaires à l'utilisation des biens vendus désignés au paragraphe 1<sup>er</sup> du présent article, soient achevés au plus tard 31 décembre 2006, sauf survenance d'un cas de force majeure ou d'une cause légitime de suspension du délai de livraison.

Pour l'application de cette disposition, seraient considérés notamment comme causes légitimes de suspension du délai de livraison :

- les jours d'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 ;

- les jours de retard consécutifs à une grève, qu'elle soit générale, particulière au secteur du bâtiment ou à ses industries annexes, ou à ses fournisseurs, ou encore spéciale aux entreprises travaillant sur le chantier, y compris celles sous-traitantes ;

- les jours de retard consécutifs à la liquidation des biens, à l'admission au règlement judiciaire, au redressement judiciaire ou à la déconfiture des ou d'une entreprise effectuant les travaux (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) ;

- les jours de retard provenant de la défaillance d'une entreprise (la justification de la défaillance pouvant être fournie par la société requérante 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'Œuvre du chantier à l'entrepreneur défaillant) ;

- les jours de retard 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 ;

- les jours de retard provenant d'anomalies du sous-sol (telles 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 ;

- les jours de retard consécutifs aux injonctions administratives ou judiciaires de suspendre ou arrêter les travaux, sous réserve qu'elles ne soient pas fondées sur la faute ou la négligence imputables à la société requérante ;

- les jours de retard consécutifs aux troubles de l'ordre public résultant d'hostilités, attentats, mouvements de rue, aux cataclysmes, aux incendies, aux inondations ou aux accidents de chantier ;

- les jours de retard imputables aux compagnies cessionnaires (EDF-GDF, P.T.T., Compagnie des Eaux, etc.) ;

CF

- les jours de retard consécutifs à l'intervention de la Direction des Monuments Historiques ou autres Administrations en cas de découverte de vestiges archéologiques dans le terrain ;

- les 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 la société requérante aurait acceptés de réaliser.

Ces différentes circonstances auraient pour effet de retarder la livraison du bien vendu d'un temps égal au double de celui effectivement enregistré, en raison de leur répercussion sur l'organisation générale du chantier.

Dans un tel cas, la justification de la survenance de l'une de ces circonstances sera apportée par la société requérante par une lettre du Maître d'Œuvre.

Le tout sous réserve des dispositions des articles L.261-11 du Code de la Construction et de l'Habitation et 1184 du Code civil.

#### **8.4/ - TOLERANCES**

Il est convenu que des différences de moins de cinq pour cent des superficies et des cotes exprimées par les plans seront tenues pour admissibles et ne pourront fonder aucune réclamation ; les différences sont calculées local par local.

En outre, en cas d'impossibilité normalement entendue (et non au sens de la force majeure) pour la société requérante de se procurer telle fourniture prévue sur la notice descriptive sus-visée, il pourra être procédé à son remplacement par une fourniture similaire pourvu que cette dernière soit de qualité égale.

Il est précisé qu'en cours d'exécution, les différentes canalisations, tuyauteries, gaines et autres, tant verticales qu'horizontales ou obliques, en parties communes, installées pour des raisons techniques ou réglementaires, devront être supportées sans réclamations par les copropriétaires.

L'attention des acquéreurs est également attirée sur les hauteurs sous plafonds des logements résultant des plans et coupes, étant expressément précisé que lesdites hauteurs pourront ne pas être respectées dans tous les cas où pour des raisons techniques, il sera nécessaire de recourir à des procédés tels que retombées de poutres, soffites ou faux plafonds. L'attention de l'acquéreur est enfin attirée, en ce qui concerne, s'il en existe, les emplacements de parkings, de garages et de caves, sur l'obligation de supporter tous passages de gaines, canalisation et branchements divers (eaux pluviales, eaux usées, électricité, gaz).

#### **8.5/ - CERTIFICAT DE CONFORMITE**

La société requérante devra faire toute diligence pour obtenir le certificat de conformité prévu par la réglementation relative au permis de construire.

Elle devra, en outre, notifier ce certificat au syndic et en effectuer le dépôt aux minutes du Notaire associé soussigné.

De leur côté, les acquéreurs ne pourront réaliser ni faire réaliser, une fois entrés en possession, aucuns travaux pouvant porter atteinte aux obligations résultant du permis de construire et pouvant mettre obstacle à la délivrance du certificat de conformité.

Afin d'obtenir le certificat de conformité, la société requérante devra mettre en œuvre, si nécessaire, la procédure prévue à l'article R. 460-5 du Code de l'urbanisme dans les douze mois du dépôt de la déclaration d'achèvement de chantier en mairie.

Pour le cas où à cette occasion, des travaux complémentaires étaient exigés par l'Administration, la société requérante devra y procéder à ses frais exclusifs et donc, sans révision de prix de vente.



### **ARTICLE 9 - EQUIPEMENT ET FINITION DES LOCAUX VENDUS**

La société requérante devra également :

- installer dans chaque local vendu les éléments d'équipement qui lui seront propres et qui sont prévus, tant à la notice descriptive visée à l'article 4.4/, qu'à celle qui sera annexée à chaque acte de vente ; étant convenu qu'en cas de discordance entre les deux documents, les indications de la notice descriptive annexée à la vente prévaudraient sur celles de la notice descriptive visée à l'article 4.4/ ;
- effectuer la finition intérieure dans chaque local vendu, conformément aux prévisions de la notice descriptive visée à l'article qui précède ;
- achever les travaux dans le délai prévu.

### **ARTICLE 10 - DEFINITION DE L'ACHEVEMENT - TRAVAUX DE PARACHEVEMENT**

#### **Définition de l'achèvement.**

Il est convenu que l'achèvement au sens du présent chapitre s'entend tel qu'il est défini par l'article R.261-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, ici littéralement reproduit :

#### **Article R 261-1 :**

*« 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 sa destination, de l'immeuble objet du contrat. Pour l'appréciation de cet événement, les défauts de conformité avec les prévisions du contrat, ne sont pas pris en considération lorsqu'ils n'ont pas un caractère substantiels, ni les malfaçons qui ne rendent pas les ouvrages ou éléments ci-dessus précisés impropres à leur utilisation.*

*La constatation de l'achèvement n'emporte par 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, reproduit à l'article L.261-5 du présent Code ».*

#### **Travaux de parachèvement.**

La société requérante devra, en outre, effectuer les travaux qui ne sont pas indispensables à l'utilisation des locaux vendus, conformément à leur destination, tels que finitions des parties communes et aménagements des jardins privatifs, prévus à la notice descriptive visée à l'article 4.4/ qui précède.

Elle sera également tenue de mener ces travaux selon les règles de l'art, de telle manière qu'ils soient achevés dans les meilleurs délais.

Ces délais tiendront compte du caractère éventuellement fractionné de la réalisation de l'ensemble immobilier dans lequel sont situés les biens et droits immobiliers respectivement vendus à chaque acquéreur.

La non-finition des parties communes ou des ouvrages d'intérêt commun ne saurait être invoquée par les acquéreurs comme une cause d'empêchement de la livraison, dès lors que les parties qui leur sont respectivement vendues sont habitables ou utilisables en conformité de leur destination.

#### **Observation particulière concernant les lots accessoires.**

Jusqu'à la fin du chantier, l'utilisation effective des lots accessoires tels que parkings, garages pourra éventuellement être perturbée temporairement à l'effet de respecter les règles de sécurité nécessaires à leur utilisation.

CF

En outre, il est convenu que pour des raisons climatiques, les travaux de terrassement et d'engazonnement ne seront entrepris, s'il y a lieu, que pendant la période mai à mi-octobre, et la plantation, s'il y a lieu, pendant la période novembre à mars.

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

#### **ARTICLE 11 - QUALITES CONFEREES A LA SOCIETE POUR ASSURER L'EXECUTION DES TRAVAUX**

En contre partie des obligations contractées par la société requérante et afin de lui donner les moyens de tenir ses engagements, il est convenu ce qui suit :

##### **11.1/ - CONSERVATION PAR LA SOCIETE DE LA QUALITE DE MAITRE DE L'OUVRAGE**

Conformément aux dispositions des articles 1601-3 du Code civil et R.261-7 du Code de la construction et de l'habitation, la société requérante conservera, malgré les ventes, la qualité de Maître de l'Ouvrage, vis-à-vis des architectes, entrepreneurs et autres techniciens ou hommes de l'art, et vis-à-vis de toutes administrations ou services concernés, ainsi que d'une manière générale, vis-à-vis de tous tiers.

En conséquence, ladite société aura seule qualité tant pour donner les instructions nécessaires à la poursuite des travaux que pour prononcer la réception des ouvrages ainsi effectués.

La société conservera cette qualité de maître de l'ouvrage jusqu'à la livraison des ouvrages prévue par l'article 1792-6 du Code civil, et le cas échéant, jusqu'à la levée des réserves, et cela même après la mise en état d'habitabilité de l'immeuble dans lequel sont compris les biens et droits vendus et/ou leur éventuelle occupation par les acquéreurs.

Les acquéreurs ne pourront s'immiscer dans les opérations de construction à la charge de la société requérante et se prévaloir de la qualité de propriétaire pour donner des instructions aux architectes, entrepreneurs ou autres intervenants à l'acte de construire.

Il résulte de l'article 1601-3 du Code civil que la conservation par la société requérante de la qualité de maître de l'ouvrage ne prend fin qu'après livraison de l'ouvrage prévue à l'article 1792-6 du Code civil.

Il est indiqué que 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, la société requérante, 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.

##### **11.2/ - POUVOIR DE PASSER LES CONVENTIONS NECESSAIRES A LA CONSTRUCTION DES BATIMENTS ET A LEUR MISE EN ETAT D'HABITABILITE**

A - Conformément à l'article 5 du décret n° 67-1166 du 22 décembre 1967, la société requérante aura tous les pouvoirs nécessaires à l'effet de passer les actes de disposition devant affecter les biens et droits vendus, et indispensables à la construction du bâtiment dont dépendent les locaux faisant l'objet des ventes et notamment les pouvoirs suivants :

- pour satisfaire aux prescriptions d'urbanisme ;
- pour satisfaire aux obligations imposées par le permis de construire de l'immeuble ;
- passer les conventions de cour commune ou d'héberge ou relatives à des droits de vue, de passage ou autres, ainsi que les cessions de terrains nécessaires pour respecter les règles d'urbanisme en vigueur (prospect, etc.) ou auxquelles pourraient être subordonnés les permis et autorisations administratives nécessaires à la construction de l'ensemble immobilier désigné et décrit ci-dessus ;
- acquérir les mitoyennetés, droits de vue ou passage, réaliser les acquisitions ou échanges de terrain et, d'une manière générale, toutes acquisitions qui pourraient être nécessaires ;
- solliciter toute demande de permis modificatif ou toute demande de prorogation qui pourrait s'avérer nécessaire pour assurer ou permettre l'obtention du certificat de conformité, et dispenser le vendeur 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.

En conséquence, la société sera investie aux fins ci-dessus indiquées, de tous pouvoirs à l'effet de constituer toutes servitudes passives, accepter toutes servitudes actives, consentir toutes cessions de terrain, procéder à toutes acquisitions ou échanges de terrain.

**B** - En outre, la société aura seule qualité pour passer avec l'Electricité de France, le Gaz de France, France Télécom, le Service des Eaux, et tous concessionnaires des Services Publics, les conventions qui peuvent être nécessaires à la desserte et à l'équipement de l'immeuble.

**C** - Toutefois, les constitutions de servitudes, les cessions de terrain ou de droits immobiliers et les baux susceptibles d'être consentis par la société en vertu des pouvoirs qui lui seront conférés en vertu des paragraphes A et B ci-dessus, ne pourront pas porter sur des parties privatives telles qu'elles sont déterminées au règlement de copropriété susvisé.

**D** - Les pouvoirs résultant des paragraphes A et B ci-dessus seront conférés à la société dans l'intérêt commun des acquéreurs et en contre partie des engagements contractés envers eux par ladite société.

En conséquence, ces pouvoirs seront stipulés irrévocables et ils expireront lors de l'achèvement de l'immeuble, soit lors de la délivrance du certificat de conformité.

Le présent mandat ne s'éteindra pas en cas de cession par les acquéreurs des droits qu'ils acquerront respectivement le jour de la signature des actes authentiques de vente, en cas de mutation entre vifs, forcée ou à cause de mort. Au contraire, il se transmet de plein droit aux ayants droit des acquéreurs.

Les pouvoirs sont ainsi conférés à la société requérante afin de conserver la qualité de maître de l'ouvrage jusqu'à la délivrance du certificat de conformité.

Les travaux et la conformité dont s'agit concernent la totalité de l'ensemble immobilier sus-désigné et pas seulement les bâtiments dans lequel sont situés les biens et droits immobiliers respectivement vendus aux acquéreurs.

**E** - La société requérante devra rendre compte, conformément à l'article 1993 du Code Civil, de sa gestion à ses mandants.

CF

Toutefois, il est expressément convenu que les sommes qui pourraient être payées à des tiers, pour achat de servitudes, de droit de vue, de droits de passage ou de terrains, seront supportées par la société, sans pouvoir être compensées par des sommes dont le vendeur serait en sa qualité de mandataire, redevable envers les acquéreurs.

### **11-3/ - TRAVAUX MODIFICATIFS ET COMPLEMENTAIRES**

Toutes modifications sont interdites.

Eventuellement, dans le cas où les acquéreurs, postérieurement au jour de la vente et avant l'achèvement des travaux, désireraient que des modifications fussent apportées à leurs locaux privatifs ou que des travaux supplémentaires fussent exécutés, ils devront s'adresser à la société, laquelle appréciera, cas par cas, avec l'architecte ayant la direction des travaux si les modifications demandées sont réalisables et, le cas échéant, comme au cas de demande de travaux supplémentaires, il établira d'accord avec les acquéreurs, la nature des modifications ou travaux supplémentaires.

Dans ces conditions, la société pourra accepter des modifications mineures qui ne nuiront pas à la bonne marche du chantier.

La société soumettra à l'acquéreur le devis de l'entreprise approuvé par l'architecte.

En cas d'acceptation, le devis approuvé par l'acquéreur fera l'objet d'un règlement total antérieurement à tout commencement des travaux.

Les règlements devront être libellés au nom de la ou des entreprises ou tous autres intervenants.

Le coût des travaux modificatifs et supplémentaires ne participera pas au caractère du prix de vente, notamment en ce qui concerne les privilèges attachés à son paiement.

Enfin, l'acceptation du devis par les parties et l'architecte n'emportera pour l'acquéreur le droit d'accéder au chantier, toute visite de ce dernier ne pouvant avoir lieu qu'avec l'accompagnement d'un représentant de la société dûment mandaté à cet effet.

Par suite de l'exécution des travaux modificatifs ou supplémentaire sus-visés, le délai de livraison prévu à l'acte de vente se trouvera annulé et éventuellement remplacé par celui arrêté entre la société et l'acquéreur lors du lancement desdits travaux.

Néanmoins, les frais de copropriété seront dus à compter de la date à laquelle aura lieu la première livraison d'un appartement voisin n'ayant pas fait l'objet de travaux particuliers, et ce, même si les travaux supplémentaires n'étaient pas achevés à cette date.

Chaque acquéreur s'interdit de réaliser ou faire réaliser, une fois entré en possession, des travaux pouvant porter atteinte aux obligations résultant du permis de construire et constituant un obstacle à la délivrance du certificat de conformité.

### **11-4/ - POUVOIRS CONFERES AU SYNDIC DE LA COPROPRIETE**

Le syndic aura tous pouvoirs pour procéder à la constatation du parachèvement des parties communes ainsi qu'à la conformité de leur réalisation avec les plans et pièces concernant l'immeuble déposés au rang des minutes de l'Office Notarial de la société sus-dénommé comme annexés à la minute de l'état descriptif de division-règlement de copropriété, et à la minute des présentes.

**ARTICLE 12 - CONSTATATION DE L'ACHEVEMENT DES OUVRAGES ET PRISE DE POSSESSION**

L'exécution de l'obligation d'achever ci-dessus contractée, sera constatée dans les conditions ci-après précisées.

L'achèvement de l'immeuble résultera de la déclaration certifiée par un homme de l'art (notamment l'architecte chargé de la surveillance des travaux), prévue à l'article R.460-1 du Code de l'urbanisme, ou à défaut de la constatation par une personne désignée, dans les conditions prévues à l'article R.261-2 du Code de la construction et de l'habitation.

***Livraison et jouissance des lots privatifs vendus aux acquéreurs***

Afin de livrer aux acquéreurs les lots privatifs à eux vendus, la société requérante les convoquera par lettre afin de procéder à la signature d'un procès-verbal de livraison lequel tiendra lieu, éventuellement, de constat des lieux et de remise des clés.

Audit jour, il sera procédé contradictoirement à cette constatation et à l'établissement d'un procès-verbal.

Les acquéreurs auront la faculté d'insérer audit procès-verbal les réserves qu'ils croiront devoir formuler quant aux malfaçons et aux défauts de conformité avec les prévisions du contrat. Il est rappelé, à cet égard, qu'aux termes de l'article R 261-1 du Code de la Construction et de l'Habitation précité :

*"La constatation de l'achèvement n'emporte par elle-même ni reconnaissance de la conformité aux prévisions du contrat ni renonciation aux droits que les acquéreurs tiennent de l'article 1642-1 du Code Civil."*

Les réserves des acquéreurs seront acceptées ou contredites par ladite société requérante.

Si les parties sont d'accord pour constater l'achèvement et la livraison, au sens ci-dessus défini, que des réserves aient été ou non formulées, acceptées ou contredites, il sera procédé à la remise des clefs à l'acquéreur pour valoir livraison et prise de possession et les acquéreurs procéderont au versement du solde du prix payable lors de la mise des locaux à sa disposition ou à sa consignation conformément aux dispositions de l'article R. 261-24 du Code de la construction et de l'habitation.

Il est spécifié que la remise des clés ne pourra intervenir que si l'acquéreur a payé l'intégralité de son prix, en principal, revalorisations éventuelles et intérêts de retard éventuels.

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

Si la prise de possession des lieux se trouve différée, faute par l'acquéreur de s'être rendu au rendez-vous fixé par la société, ou pour cause de non paiement par l'acquéreur du solde du prix, la société requérante pourra sommer l'acquéreur par une seconde lettre recommandée avec demande d'avis de réception, de se rendre dans les lieux, afin de constater l'achèvement, de prendre les clés, de verser le solde du prix et d'établir le procès-verbal dont il est question ci-dessus, et même s'il n'était pas présent ou valablement représenté, l'acquéreur serait réputé avoir pris possession des lieux et la société requérante avoir rempli son obligation de délivrance. Le procès-verbal de livraison et d'état des lieux, valablement établi par la société requérante seule, serait signifié à l'acquéreur auquel il serait alors opposable.

CF

Il est toutefois précisé que les charges de copropriété ainsi que les intérêts de retard seront décomptés et dus par l'acquéreur à partir de la date de la première convocation ou à compter de la date de prise de possession effective si elle est antérieure et les biens vendus seront aux risques de l'acquéreur, à compter de la même date.

Dans tous les cas, la prise de possession ne pourra intervenir que si l'acquéreur a payé, ou consigné, l'intégralité des sommes exigibles en vertu de l'acte de vente à son profit.

Le procès-verbal relatera ces constatations, réserves, contredits, remise de clefs, paiement du solde du prix ou consignation.

La remise des clefs, nonobstant toutes réserves portées sur le procès-verbal, vaudra livraison et prise de possession.

En cas d'irrespect du formalisme ci-dessus stipulé, les comparants conviennent que la seule occupation par l'acquéreur de tout ou partie des biens à lui vendus vaudra reconnaissance par lui de la livraison des biens ainsi occupés. Cette occupation, constituant ainsi une livraison tacite, fera courir les obligations et délais légalement, réglementairement ou conventionnellement, y attachés.

#### ***Livraison et jouissance des parties communes***

En ce qui concerne les parties autres que les ouvrages et éléments d'équipements indispensables à l'utilisation des biens vendus, conformément à leur destination, l'acquéreur confère un mandat exclusif et irrévocable au syndic de copropriété alors en fonction aux fins de procéder en son nom à la constatation du parachèvement desdites parties non encore achevées, voire non encore commencées.

Le procès-verbal relatera ces constatations, réserves, contredits, remise des clés et paiement du solde du prix.

La date de prise de possession des parties communes est indépendante de celle de la prise de possession des parties privatives.

Le syndic devra rendre compte de son mandat lors de la première assemblée générale de copropriétaires qui suivra sa prise de possession.

Ce mandat étant conféré dans l'intérêt commun des différents acquéreurs, est stipulé irrévocable.

#### ***Contestation***

Toute contestation relative aux défauts de conformité apparents des lots vendus avec les engagements pris par la société requérante devra être notifiée à cette dernière dans le délai d'un mois à compter de la prise de possession ; toute action judiciaire relative au même objet devra être introduite dans un délai d'un an.

Il est rappelé que la seule occupation ou remise des clefs vaut prise de possession, quand bien même le procès-verbal de livraison, constat des lieux visé ci-dessus n'aurait pas été établi par les comparants.

Toutefois, si la prise de possession des lieux se trouve différée, faute par l'acquéreur de satisfaire aux conditions mises à l'entrée dans les lieux ou encore si l'acquéreur ne prend pas possession des lieux aussitôt qu'il en aura le droit, le vendeur pourra faire courir le délai ci-dessus prévu, en sommant l'acquéreur d'avoir à se rendre dans les lieux afin d'en vérifier la conformité.

Dans le premier cas, la sommation aura lieu par acte extra-judiciaire et ne permettra à l'acquéreur que d'effectuer une visite des lieux. Dans le second cas, la sommation sera effectuée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Le délai prendra cours à la date à laquelle l'acquéreur aura reçu l'avis de passage des services de La Poste.

L'acquéreur pourra au cours du délai d'un mois ci-dessus prévu au présent paragraphe notifier à la société requérante par lettre recommandée les défauts de conformité qu'il aura constatés. Cette notification conservera au profit de l'acquéreur tout recours et action contre la société requérante. En revanche, une fois ce délai expiré, l'acquéreur ne pourra plus agir contre la société requérante pour défaut de conformité de la chose livrée par rapport au contrat de vente ou autres documents de toutes natures entrés dans le champ contractuel.

### **ARTICLE 13 - ASSURANCES - INCENDIE - TRANSPORT D'INDEMNITE D'ASSURANCE**

#### **13.1/ - ASSURANCE - INCENDIE**

Nonobstant les conventions particulières stipulées entre la société requérante et les entreprises ou autres intervenants à l'acte de construire, dans les relations entre ladite société requérante et les acquéreurs, l'ensemble immobilier sus-désigné est et demeurera aux risques de la société requérante jusqu'à ce qu'il soit mis à la disposition des acquéreurs. Après cet événement, il sera aux risques des acquéreurs.

#### **13.2/ - TRANSPORT D'INDEMNITE D'ASSURANCE INCENDIE**

Le syndicat des copropriétaires devra continuer les polices d'assurances contractées par la société requérante.

Au cas où le syndicat cesserait d'assurer le bâtiment dont dépendent les biens vendus, contre l'incendie, ou ne l'assureraient plus que pour une somme inférieure à sa valeur de reconstruction, les acquéreurs devront, tant que les causes des ventes seront dues, contracter une assurance de façon à ce que leurs locaux soient assurés contre l'incendie pour une somme égale au prix de leur acquisition.

En cas d'incendie total ou partiel de l'immeuble avant qu'il soit mis à la disposition des acquéreurs, la société requérante encaissera seule l'indemnité allouée par la compagnie d'assurances au titre de la police qu'elle aura éventuellement souscrite pour le compte du syndicat de copropriété, nonobstant la circonstance que les acquéreurs soient devenus propriétaires des constructions par l'effet de la signature des actes de vente, au fur et à mesure de leur édification.

Lors de la mise à la disposition des acquéreurs des biens à eux vendus, il sera couvert contre le risque d'incendie par une police collective qui aura été souscrite pour le compte du syndicat de copropriété par la société requérante.

Toutefois, en cas d'incendie total ou partiel de l'immeuble sus-désigné avant la complète libération des acquéreurs, la société requérante exercera sur l'indemnité allouée par les compagnies d'assurances aux acquéreurs, qu'il s'agisse d'une police souscrite par les acquéreurs ou d'une police souscrite pour le compte de la collectivité des copropriétaires, tous les droits que les dispositions de l'article L. 123-13 du Code des assurances réservent aux créanciers privilégiés ou hypothécaires.

Il en sera de même à l'égard des indemnités allouées au syndicat si celui-ci ne décidait pas la reconstruction des biens vendus ou ne la poursuivait pas jusqu'à son terme.

En vue de permettre à ladite société de conserver ses droits, les acquéreurs, s'ils sont amenés à souscrire personnellement une ou plusieurs polices d'assurances, devront, sans délai, fournir à la société une copie de la police.

La société requérante formera opposition entre les mains de la compagnie qui lui aura été indiquée par les acquéreurs.

CF

Ladite société aura toujours le droit de se substituer aux acquéreurs pour payer les primes des assurances par eux contractées. Elle aura également toujours le droit de souscrire les polices complémentaires si les acquéreurs ne satisfont pas aux obligations qui leur sont imposées par la présente clause.

Dans l'une ou l'autre de ces hypothèses les acquéreurs devront rembourser à la société le montant des primes ainsi que les frais entraînés par la souscription de nouvelle police s'il y a lieu.

La représentant de la société requérante précise que l'ensemble immobilier sera assuré dans les conditions prévues au règlement de copropriété et pour sa valeur de reconstruction, dès que l'état d'avancement des travaux le permettra.

Cette police devra être continuée ou résiliée par le syndicat des copropriétaires selon les termes du contrat.

Notification de la vente avec opposition au paiement de l'indemnité sera faite à la compagnie d'assurances intéressée, à la diligence de la société requérante.

### **13.3/ - ASSURANCE DE DOMMAGES - ASSURANCE DE RESPONSABILITE**

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

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

#### **ASSURANCE DE DOMMAGES**

Pour satisfaire à l'obligation des articles L 243-2 et L 242-1 du Code des assurances, le représentant de la société requérante précise qu'elle a souscrit une police d'assurance auprès de la compagnie SMABTP à 31319 LABEGE Cedex, Allée du Lac, Innopole.

Cette police d'assurance porte le numéro 482 071 C 7103 025.

Une attestation d'assurance délivrée ladite SMABTP demeurera annexée, après mention, à la minute des présentes.

Etant ici précisé que :

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

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

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



### Dispositions communes

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

CF

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

#### **ASSURANCE DE RESPONSABILITE**

Pour satisfaire à l'obligation des articles L 243-2 et L 241-1 du Code des assurances, le représentant de la société requérante précise qu'elle a souscrit une police d'assurance couvrant sa responsabilité à raison des travaux de bâtiment par elle réalisés auprès de la compagnie SMABTP.

Cette police d'assurance porte le numéro 7103 025 (Numéro souscripteur 482 071C).

Une attestation d'assurance délivrée le 09 novembre 2005 demeurera annexée, après mention, à la minute des présentes.

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

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

La société déclare qu'elle a acquitté dans les caisses de la compagnie d'assurances dont s'agit la totalité des primes afférentes au contrat ainsi souscrit qui ont été appelées en fonction de l'avancement des travaux.

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

#### **ARTICLE 14 - GARANTIE DES DEFAUTS DE LA CHOSE VENDUE**

La société requérante ne sera tenue que des seules garanties des défauts de la chose vendue que les dispositions du Code civil mettent à la charge du vendeur d'immeuble à construire.

##### **14.1/ - GARANTIE DES VICES APPARENTS**

La société requérante sera tenue de la garantie des vices apparents dans les conditions prévues par l'article 1642-1 du Code Civil.

Sont apparents au sens de l'article 1642-1 du Code Civil, les vices qui, à la fois:

- auraient été décelés par un observateur autre qu'un homme de l'art, s'il avait procédé à des vérifications élémentaires ;
- et se révéleraient avant l'expiration d'un délai d'un mois après la prise de possession par les acquéreurs.

Le vendeur sera déchargé de l'obligation de garantie à la fin de la période au cours de laquelle les vices qui se révéleraient seraient considérés comme apparents au sens de l'article 1642-1 du Code Civil.

Si un vice apparent venait à se révéler, les acquéreurs ne pourront agir en justice contre la société que dans l'année qui suit la date à laquelle ladite société peut être déchargée des vices apparents.

#### 14.2/ - GARANTIE DES VICES CACHES

La société requérante sera tenue de la garantie des vices cachés dans les conditions prévues par l'article 1646-1 du Code Civil, ledit article ci-après littéralement reproduit :

**"Article 1646-1 :**

*"Le vendeur d'un immeuble à construire est tenu à compter de la réception des travaux, des obligations dont les architectes, entrepreneurs et autres personnes liées au maître de l'ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage sont eux-mêmes tenus en application des "articles 1792, 1792-1, 1792-2 et 1792-3 du présent Code.*

*"Ces garanties bénéficient aux propriétaires successifs de l'immeuble.*

*"Il n'y aura pas lieu à résolution de la vente ou à diminution du prix, si le vendeur s'oblige à réparer les dommages définis aux articles 1792-1 et 1792-2 du présent code et à assumer la garantie prévue à l'article 1792-3."*

Il en résulte pour la société requérante:

**a - Responsabilité décennale :**

Conformément aux articles 1792 et 1792-2 du Code Civil, la société est responsable de plein droit des dommages, même résultant d'un vice du sol qui compromettent la solidité de l'ouvrage ou qui, l'affectant dans un de ses éléments constitutifs ou l'un des éléments d'équipement faisant indissociablement corps avec les ouvrages de viabilité, de fondation, d'ossature, de clos ou de couvert, le rendent impropre à sa destination.

Cette responsabilité est encourue par le vendeur pendant dix ans à compter de la réception des travaux conformément aux dispositions de l'article 2270 du Code Civil.

**Article 1792 du Code civil :**

*"Tout constructeur d'un ouvrage est responsable de plein droit, envers le maître ou l'ACQUEREUR de l'ouvrage, des dommages, même résultant d'un vice du sol, 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 impropre à sa destination. Une telle responsabilité n'a point lieu si le constructeur prouve que les dommages proviennent d'une cause étrangère".*

**Article 1792-1 du Code civil :**

*"Est réputé constructeur de l'ouvrage :*

- 1° Tout architecte, entrepreneur, technicien ou autre personne liée au maître de l'ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage;
- 2° Toute personne qui vend, après achèvement, un ouvrage qu'elle a construit ou fait construire;
- 3° Toute personne qui, bien qu'agissant en qualité de mandataire du propriétaire de l'ouvrage, accomplit une mission assimilable à celle d'un locateur d'ouvrage".

**Article 1792-2 du Code civil :**

*"La présomption de responsabilité établie par l'article 1792 s'étend également 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.*

*Un élément d'équipement est considéré comme formant indissociablement corps avec l'un des ouvrages mentionnés à l'alinéa précédent lorsque sa dépose, son démontage ou son remplacement ne peut s'effectuer sans détérioration ou enlèvement de matière de cet ouvrage".*

CF

**Article 2270 du Code civil :**

*"Toute personne physique ou morale dont la responsabilité peut être engagée en vertu des articles 1792 à 1792-4 du présent code est déchargée des responsabilités et garanties pesant sur elle, en application des articles 1792 à 1792-2, après dix ans à compter de la réception des travaux ou, en application de l'article 1792-3, à l'expiration du délai visé à cet article".*

**b - Garantie de bon fonctionnement :**

Conformément à l'article 1792-3 du Code Civil, la société garantit le bon fonctionnement des éléments d'équipement ne présentant pas le caractère d'indissociabilité prévu à l'article 1792-2 du même Code, et ce pendant une durée de deux ans à compter de la réception de l'ouvrage.

**Article 1792-3 du Code civil :**

*"Les autres éléments d'équipement du bâtiment font l'objet d'une garantie de bon fonctionnement d'une durée minimale de deux ans à compter de la réception de l'ouvrage".*

**14.4/ - GARANTIE DES DEFAUTS DE CONFORMITE**

Il est convenu que les défauts de conformité avec les énonciations du descriptif, tel qu'il résulte des documents ci-dessus visés et qui seraient sans incidence sur l'usage et la solidité de la construction vendue, devront être dénoncés à la société dans le délai d'un an, à compter de la réception dans les conditions de forme prévues par l'article 1792-6 du Code Civil, relatif à la garantie de parfait achèvement ci-dessous reproduit, à peine de déchéance de l'acquéreur de tous droits et actions à raison de ces défauts de conformité.

**14.4/ - GARANTIE DE PARFAIT ACHÈVEMENT**

L'acquéreur est informé de la teneur de l'article 1792-6 du Code Civil prévoyant la garantie de parfait achèvement, ici reproduit :

*"La garantie de parfait achèvement, à laquelle l'entrepreneur est tenu pendant un délai d'un an à compter de la réception, s'étend à la réparation de tous les désordres signalés par le maître de l'ouvrage, soit au moyen de réserves mentionnées au procès-verbal de réception, soit par voie de notification écrite pour ceux révélés postérieurement à la réception.*

*"Les délais nécessaires à l'exécution des travaux de réparation sont fixés d'un commun accord par le maître de l'ouvrage et l'entrepreneur concerné.*

*"En l'absence d'un tel accord ou en cas d'inexécution dans le délai fixé, les travaux peuvent, après mise en demeure restée infructueuse, être exécutés aux frais et risques de l'entrepreneur défaillant.*

*"L'exécution des travaux exigés au titre de la garantie de parfait achèvement est constatée d'un commun accord ou, à défaut, judiciairement.*

*"La garantie ne s'étend pas aux travaux nécessaires pour remédier aux effets de l'usure normale ou de l'usage."*

**14.5/ - GARANTIE D'ISOLATION PHONIQUE**

Il est ici littéralement reproduit l'article L 111-11 du Code de la Construction et de l'Habitation instituant la garantie de l'isolation phonique :

*"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.*

"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 la prise de possession."

**14.6/ - SUBSTITUTION DE CE REGIME DE GARANTIE A CELUI DU DROIT COMMUN DE LA VENTE**

La garantie, tant des vices apparents que des vices cachés ci-dessus prévue se substitue, ainsi qu'il est expressément convenu, à celle qui constitue le droit commun de la vente en vertu des articles figurant au Code Civil, titre VI, chapitre IV, section 3, paragraphe 2, autres que ceux ci-dessus visés.

En contre partie des garanties données par la société requérante, tant sur le plan de la conformité qu'en ce qui concerne les vices apparents et cachés, les acquéreurs s'engagent d'ores et déjà à laisser libre accès dans leurs locaux aux représentants de la société requérante, à l'architecte et aux entrepreneurs, toutes les fois que cela sera nécessaire pour effectuer les travaux de réparations, à condition qu'ils en aient été prévenus au moins quarante huit heures à l'avance.

L'inobservation de cette clause dégagerait la société de son obligation de réparer.

**14.7/ - TABLEAU DES DELAIS**

Pour l'information des acquéreurs, a été dressé ci-après le tableau récapitulatif des délais pour la mise en œuvre des divers régimes de garantie :

GARANTIE	DELAI	POINT DE DEPART DU DELAI	TEXTES DE REFERENCE
VICES TOT APPARUS (avant réception ou avant l'expiration du mois suivant la prise de possession)	1 mois	Le plus tardif des 2 événements : Réception ou Expiration du mois suivant la prise de possession	1642-1 et 1648 al. 2 du C. civ.
PARFAIT ACHEVEMENT	1 an	Réception	1792-6 du C. civ.
ISOLATION PHONIQUE	1 an	Prise de possession	L. 111-11 du C.C.H.
BON FONCTIONNEMENT (éléments d'équipement indissociables)	2 ans	Réception	1792-3 du C. civ.
DOMMAGES : - compromettant la solidité de l'ouvrage, - rendant impropre l'ouvrage à sa destination ou bien affectant la solidité des éléments d'équipements indissociables.	10 ans	Réception	1646-1, 1792, 1792-2 C. civ.

**14.8/ - GARANTIE D'ACHEVEMENT**

La société requérante rappelle que conformément à l'article L.261-11 du Code de la Construction et de l'Habitation, la validité du contrat de vente en l'état futur d'achèvement est subordonnée à la condition que soit garanti l'achèvement de l'immeuble vendu ou le remboursement des sommes versées l'acquéreur en cas de résolution prononcée pour défaut d'achèvement.

Il est à cet égard rappelé ici les articles suivants du Code de la Construction et de l'Habitation :

CF

**Article R 261-17**

"La garantie de l'achèvement de l'immeuble résulte soit de l'existence de conditions propres à l'opération, soit de l'intervention, dans les conditions prévues ci-après, d'une banque, d'un établissement financier habilité à faire des opérations de crédit immobilier, d'une entreprise d'assurance agréée à cet effet ou d'une société de caution mutuelle constituée conformément aux dispositions de la loi modifiée du 13 mars 1917, ayant pour objet l'organisation du crédit au petit et moyen commerce, à la petite et moyenne industrie.

La garantie de remboursement est donnée par l'un des organismes indiqués à l'alinéa ci-dessus."

**Article R 261-21**

"La garantie d'achèvement donnée par les établissements indiqués à l'article R.261-17 prend la 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 d'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.

Les versements effectués par les établissements garants au titres des a) et b) ci-dessus sont réputés faits dans l'intérêt de la masse des créanciers."

**Article R 261-24**

"La garantie d'achèvement ou de remboursement prend fin à l'achèvement de l'immeuble. Cet achèvement résulte soit de la déclaration certifiée par un homme de l'art, prévue à l'article R.460-1 du Code de l'Urbanisme, soit de la constatation par une personne désignée dans les conditions prévues par l'article R.261-2."

La société requérante fournit, pour la réalisation de l'ensemble immobilier ci-dessus désigné, l'une des garanties d'achèvement des biens et droits immobiliers vendus conformément aux dispositions de l'article R 261-17 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Les articles 1, 2, 3, 4, 5, 6 et 7 de ladite convention de garantie d'achèvement sont ci-dessous littéralement reproduits :

**"ARTICLE 1 – STIPULATION EN FAVEUR DES ACQUEREURS-GARANTIE**

"La Cliente, en tant que stipulant et la Banque, en tant que promettant, conviennent que la Banque sera obligée, à titre de caution solidaire de la Cliente, envers chacun des acquéreurs des lots composant l'ensemble immobilier ci-dessus désigné et ce, conformément à l'article R 261-21b) du Code de la Construction et de l'Habitation.

"En conséquence, la Banque se trouve, en vertu de la présente stipulation pour autrui, obligée envers chaque acquéreur bénéficiaire de la stipulation, à payer, en cas de défaillance financière de la Cliente, les sommes nécessaires à l'achèvement de l'ensemble immobilier.

"Le présent engagement ne couvrira pas notamment :

"- l'incidence des modifications apportées au programme tel qu'autorisé par le permis de construire ci dessus mentionné.

"- toutes pénalités ou dommages et intérêts qui pourraient être mis à la charge de la Cliente.

"- le défaut d'achèvement résultant de la survenance d'un cas de force majeure.

"La notification du projet d'acte de vente par la Cliente au premier réservataire, conformément à l'article R 261-30 du Code de la construction et de l'habitation, devra intervenir dans un délai de trois mois à compter des présentes, à défaut de quoi la présente convention sera caduque.

"La présente stipulation deviendra irrévocable dès signature de l'acte authentique de vente par le premier acquéreur.

**"ARTICLE 2 – OBLIGATIONS A LA CHARGE DES ACQUEREURS :**

"La signature par tout acquéreur de l'acte authentique d'acquisition, dans lequel sera repris in extenso la présente convention, vaudra acceptation par l'acquéreur de la présente stipulation.

"Chaque acquéreur sera tenu, en acceptant cette stipulation, des obligations suivantes :

"- soit verser le montant de toutes sommes dues à la Cliente au compte n° 2497 104793/83 ouvert au nom de cette dernière sur les livres de BNP PARIBAS, en son Centre d'Affaires Sud-Ouest Entreprises de TOULOUSE sis à TOULOUSE (31000) 7 Esplanade Compans Caffarelli.

"- soit verser le montant de toutes sommes dues à la Cliente par la comptabilité de Maître Bernard FABRE, Notaire à LE PASSAGE d'AGEN (47520), rue du Chat d'Oc, BP 75 (Notaire de la Cliente, chargé d'instrumenter les ventes), et donner instructions irrévocables audit Notaire de verser ces sommes au compte n° 2497 104793/83 ouvert au nom de la Cliente sur les livres de BNP PARIBAS, en son Centre d'Affaires Sud-Ouest Entreprises de TOULOUSE sis à TOULOUSE (31000) 7 Esplanade Compans Caffarelli.

**"ARTICLE 3 – DUREE DE LA GARANTIE :**

"La Garantie vaudra jusqu'à l'achèvement de l'ensemble immobilier qui sera constaté dans les conditions prévues à l'article R 261-24 du Code de la Construction et de l'Habitation:

"- soit par la déclaration certifiée par un homme de l'art prévue à l'article R 460-1 du Code de l'Urbanisme et notifiée à la Mairie.

"- soit par la déclaration notariée de la personne désignée dans les conditions prévues à l'article R 261-2 du Code de la Construction et de l'Habitation.

**"ARTICLE 4 – FRAIS**

"Tous les frais, droits et honoraires des présentes et de de leurs suites seront à la charge de la Cliente.

**"ARTICLE 5 – GARANTIE DES CAUTIONS**

"Cet engagement est couvert par le mécanisme de garantie des cautions institué à l'article L 313-50 du Code Monétaire et Financier.

CF

**"ARTICLE 6 - ELECTION DE DOMICILE**

*"Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, domicile est élu :*

*"- pour la Banque, en son Centre d'Affaires Sud-Ouest Entreprises de TOULOUSE sis à TOULOUSE (31000) 7, Esplanade Compans Caffarelli.*

*"- pour la Cliente en son siège sus-indiqué.*

**"ARTICLE 7 - LOI APPLICABLE - JURIDICTION COMPETENTE**

*"La présente convention est régie par le droit français, pour sa validité, son interprétation et son exécution.*

*"Il est expressément fait attribution de compétence aux tribunaux de TOULOUSE pour toutes les instances et procédures et ceci, même en cas de pluralité d'instances ou de parties ou même d'appel en garantie."*

Tout acquéreur déclare avoir parfaite connaissance des conditions de cette garantie, dispensant le Notaire soussigné d'avoir à les relater tant au présent acte qu'à l'acte authentique de vente, adhérer aux stipulations de ce contrat et les accepter et s'engage à l'entière exécution des conditions le concernant, et notamment à verser le prix des fractions d'immeuble acquises au compte dont il est fait état à l'article 2 de la convention de garantie d'achèvement ci-dessus reproduite par extraits.

L'acquéreur a le droit d'exiger l'exécution de la garantie financière d'achèvement sous réserve qu'il ne soit pas défaillant au titre des obligations prévues aux termes de contrat de vente.

**ARTICLE 15 - CHARGES ET CONDITIONS GENERALES**

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

**Désignation - Contenance**

Les acquéreurs devront prendre les biens et droits vendus, sans pouvoir élever aucune réclamation pour erreur dans la désignation ou la superficie : toute différence de moins de cinq pour cent sera tenue pour admissible ainsi qu'il résulte du paragraphe 8.4/ de l'article 8 ci-dessus ; la contenance du terrain d'assiette de la copropriété n'étant pas garantie.

**Servitudes**

Les acquéreurs devront profiter des servitudes actives et supporter celles passives, apparentes ou non apparentes, continues ou discontinues qui peuvent ou pourront grever tant les biens vendus que le terrain d'assiette de la copropriété dont ils dépendent, s'il en existe, à leurs risques et périls, et sans recours contre la société requérante et sans que la présente clause puisse conférer à qui que ce soit plus de droits qu'il n'en aurait en vertu de titres réguliers non prescrits par la loi.

A cet égard, la société requérante déclare qu'elle n'a créé, conféré, ni laissé acquérir aucune servitude sur l'ensemble immobilier dont s'agit et qu'à sa connaissance, il n'en existe pas d'autres que celles pouvant résulter : du présent acte, du ou des permis de construire, des plans d'urbanisme applicables, de l'état et de la situation naturelle des lieux, des titres de propriété, de l'état descriptif de division et règlement de copropriété sus-visés, de celles éventuellement rappelées aux présentes.



**Garantie d'éviction**

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

**Assurance incendie**

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

**Impôts et charges**

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

**Contrats et abonnements**

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

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

**Frais de premier établissement**

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

**Exemption temporaire d'impôt foncier**

La société requérante informe les acquéreurs de ce qui suit :

- Le bien acquis en état futur d'achèvement peut bénéficier d'une exonération temporaire de la Taxe Foncière sur les propriétés bâties pour une période de deux ans commençant à courir, à compter de son achèvement. Cette exonération ne s'applique cependant pas à la part communale de l'impôt foncier.

- Pour bénéficier de cette exonération temporaire, les acquéreurs sont tenus de faire, auprès du Centre des Impôts Fonciers du lieu de situation du bien, une déclaration sur imprimé modèle H2 pour un logement d'habitation.

- Cette déclaration doit être faite dans les 90 jours de l'achèvement.

- Passé ce délai de 90 jours, l'exonération sera néanmoins maintenue pour la période commençant à courir après le 31 décembre de l'année civile durant laquelle cette déclaration aura été faite.

- A défaut de déclaration, les acquéreurs seront tenus d'en informer le ou les nouveaux propriétaires concernés en cas de revente par les acquéreurs du bien pendant cette période d'exonération, afin qu'ils puissent eux-mêmes effectuer cette déclaration en vue de bénéficier de l'exonération afférente à ce bien.

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

CF

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

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

### **Transmission des biens vendus**

Il est rappelé que conformément aux dispositions de l'article L.261-4 du Code de la construction et de l'habitation, la cession par l'acquéreur des droits qu'il tient en vertu des présentes et de son acte d'acquisition substitue de plein droit le cessionnaire dans ses obligations envers la société requérante : les mandats conférés aux présentes comme dans l'acte authentique de vente se poursuivant entre le cessionnaire éventuel et la société requérante.

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

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

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

### **Frais**

Les frais, droits et honoraires du présent acte seront à la charge de la société requérante.

## **ARTICLE 16 - CONDITIONS PARTICULIERES**

### ***Pouvoir de modifier la composition des lots non encore vendus***

La société requérante est autorisée, pour les lots dont elle est encore propriétaire, à modifier l'état descriptif de division par subdivision ou addition desdits lots, sans faire appel au concours des autres copropriétaires, à la condition que le total des fractions des parties communes et des charges affectées aux lots ainsi nouvellement créés soit égal au total de la fraction des parties communes et des charges affectées aux lots modifiés et supprimés.

Il ne pourra être usé de cette autorisation si les modifications envisagées ont pour effet un changement dans la destination de l'immeuble telle qu'elle est définie au règlement de copropriété.

Les acquéreurs auront l'obligation de respecter les articles L.631-7 et L.651-2 du Code de la Construction et de l'Habitation.

## **ARTICLE 17 - TITRES**

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

## **ARTICLE 18 - FORMALITE UNIQUE**

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

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

#### **ARTICLE 19 - NOTIFICATION AU SYNDIC**

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

La société venderesse précise que les fonctions de syndic provisoire sont exercées par la SCI RICARD.

#### **ARTICLE 20 - SITUATION GENERALE ET HYPOTHECAIRE**

Il est ici précisé :

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

#### **ARTICLE 21 - CERTIFICATION**

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

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

Il atteste en outre que, lors de la délibération du Conseil d'administration y énoncée, celui-ci était régulièrement constitué et avait valablement délibéré.

#### **ARTICLE 22 - PUBLICITE FONCIERE - MENTION**

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

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

Mention des présentes est consentie partout où besoin sera.

**DONT ACTE sur TRENTE-SIX pages**

CF

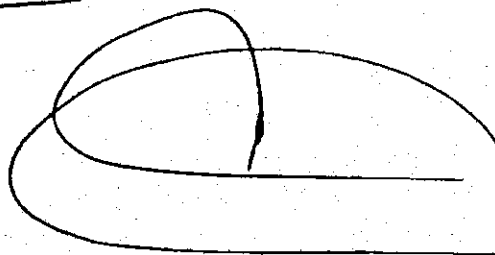
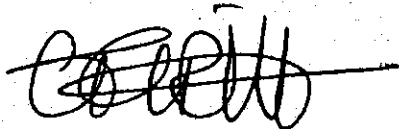
Fait et passé en l'Etude du notaire soussigné.

La lecture du présent acte a été donnée aux parties et les signatures de celles-ci sur ledit acte ont été recueillies par le notaire soussigné à la date indiquée en tête des présentes.

Et le notaire a signé le même jour

Ledit acte comprenant :

- mots rayés nuls : sans
- chiffres rayés nuls : sans
- lignes rayées nulles : sans
- barres tirées dans les blancs : sans
- renvois : sans



S.C.C.V. RICARD  
4, allée Paul Sabatier  
31000 TOULOUSE  
RCS Toulouse 454 070 236

## LA PALMERAIE 1

\*\*\*

Etat descriptif de division et règlement de copropriété

&

Statuts de l'Union des Syndicats de copropriété

ANNEXE A LA MINUTE D'UN ACTE REÇU  
CE JOUR PAR M<sup>r</sup> BERNARD FABRE  
NOTAIRE ASSOCIÉ  
47520 LE PASSAGE (L. & G.)

C.P.I. CONSULTANT - 6, rue du Sachet 31400 TOULOUSE

<b>1</b>	<b>DIVISION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER</b>	<b>2</b>
1.1	DESIGNATION ET DESCRIPTION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER	2
1.1.1	DESIGNATION CADASTRALE	2
1.1.2	ORIGINE DE PROPRIETE	2
1.1.3	PERMIS DE CONSTRUIRE	2
1.1.4	DENOMINATION	3
1.1.5	DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE	3
1.1.6	PLANS	4
1.2	ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION	4
1.2.1	PRINCIPES DE DESIGNATION DES LOTS	4
1.2.2	DESIGNATION DES LOTS	5
1.2.3	TABLEAU RECAPITULATIF	23
1.3	SERVITUDES ET CHARGES - UNION DE SYDICATS	27
1.4	CONVENTIONS AVEC LES CONCESSIONNAIRES DE SERVICES PUBLICS	27
1.5	CONVENTION FRANCE TELECOM	27
1.6	PARTIES COMMUNES ET PARTIES PRIVATIVES	27
1.6.1	DEFINITION DES PARTIES COMMUNES	27
1.6.2	DEFINITION DES PARTIES PRIVATIVES	29
<b>2</b>	<b>REGLEMENT DE COPROPRIETE</b>	<b>31</b>
2.1	CONDITIONS D'USAGE DE L'IMMEUBLE	31
2.1.1	DESTINATION DE L'IMMEUBLE ET RESPONSABILITE DES COPROPRIETAIRES	31
2.1.2	USAGE DES PARTIES PRIVATIVES	31
2.1.2.1	PRINCIPES	31
2.1.2.2	OCCUPATION	32
2.1.2.3	LOCATIONS	32
2.1.2.4	HARMONIE DE L'IMMEUBLE	33
2.1.2.5	UTILISATION DES FENETRES, BALCONS ET TERRASSES	33
2.1.2.6	BRUITS	34
2.1.2.7	REPARATIONS ET ENTRETIEN	34
2.1.2.8	LIBRE ACCES	34
2.1.2.9	ENTRETIEN DES CANALISATIONS D'EAU ET ROBINETTERIES	34
2.1.2.10	APPAREILS A GAZ	35
2.1.2.11	APPAREILS ELECTRIQUES	35
2.1.2.12	CLIMATISATION	35
2.1.2.13	MODIFICATIONS - TRAVAUX	35
2.1.2.14	REUNION OU DIVISION DE LOTS	35
2.1.2.15	USAGE DES PARKINGS	36
2.1.2.16	SURCHARGE DES PLANCHERS	36
2.1.3	USAGE DES PARTIES COMMUNES	36
2.1.3.1	DISPOSITIONS GENERALES	36
2.1.3.2	ANTENNES	37
2.1.3.3	AFFICHAGE - PLAQUES PROFESSIONNELLES - ENSEIGNES	37
2.1.3.4	BOITES A LETTRES	38
2.1.3.5	PISCINE	38
2.1.3.6	ANIMAUX	38
2.1.3.7	ASCENSEUR	38
2.2	CHARGES COMMUNES - ETAT DE REPARTITION DES CHARGES	39
2.2.1	OBLIGATION DE CONTRIBUER AUX CHARGES	39
2.2.2	CHARGES RELATIVES A LA CONSERVATION, L'ENTRETIEN ET L'ADMINISTRATION DES PARTIES COMMUNES	39
2.2.2.1	DEFINITION	39
2.2.2.2	REPARTITION	40
2.2.3	CHARGES SPECIALES	40
2.2.3.1	DEFINITION DES CHARGES SPECIALES A CHAQUE BATIMENT	40

2.2.3.2	REPARTITION	41
2.2.4	ELEMENTS D'EQUIPEMENT COMMUN	41
2.2.4.1	DEFINITION	41
2.2.4.2	PRINCIPES DE REPARTITION	41
2.2.4.3	DEPENSES D'EAU FROIDE ET COMPTEURS D'EAU	41
2.2.4.4	VENTILATION MECANIQUE	42
2.2.4.5	ANTENNE COLLECTIVE ET INTERPHONE	42
2.2.4.6	PORTAIL D'ENTREE DE LA RESIDENCE	42
2.2.4.7	CHARGES RELATIVES A L'ASCENSEUR - DEFINITION - REPARTITION	42
2.2.4.8	TABLEAU DE REPARTITION DES CHARGES D'ASCENSEUR	42
2.2.5	DISPOSITIONS DIVERSES	43
2.2.5.1	AGGRAVATION DES CHARGES	43
2.2.5.2	CLOISONS MITOYENNES	43
2.2.5.3	REPRISE DES VESTIGES	43
2.2.6	REGLEMENT DES CHARGES - PROVISIONS - GARANTIE	43
2.2.6.1	BUDGET PREVISIONNEL ET REGLEMENT DES CHARGES	43
2.2.6.2	SOLIDARITE	44
2.3	ADMINISTRATION DE LA COPROPRIETE	44
2.3.1	SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES	44
2.3.2	EXISTENCE - REGLES GENERALES - DENOMINATION - SIEGE	45
2.3.3	DECISIONS	45
2.3.4	ASSEMBLEES GENERALES	45
2.3.4.1	COMPOSITION DE L'ASSEMBLEE	45
2.3.4.2	CONVOCACTION - ORDRE DU JOUR	45
2.3.4.3	TENUE DES ASSEMBLEES	47
2.3.4.4	VOTES - MAJORITES	48
2.3.5	SYNDIC	49
2.3.5.1	NOMINATION - REVOCATION	49
2.3.5.2	SYNDIC PROVISOIRE	49
2.3.5.3	POUVOIRS DE GESTION ET D'ADMINISTRATION	49
2.3.5.4	POUVOIRS D'EXECUTION ET DE REPRESENTATION	51
2.3.5.5	CONVENTIONS ENTRE SYNDIC ET SYNDICAT	51
2.3.6	CONSEIL SYNDICAL	51
2.4	DISPOSITIONS DIVERSES	52
2.4.1	ASSURANCES	52
2.4.2	ACTES D'ACQUISITION ET DE DISPOSITION	52
2.4.2.1	ACTES DE DISPOSITION	52
2.4.2.2	ACTES D'ACQUISITION	53
2.4.3	MUTATIONS DE PROPRIETE OU DE DROITS REELS	53
2.4.3.1	DISPOSITIONS GENERALES	53
2.4.3.2	OPPOSABILITE DU REGLEMENT AUX TIERS	53
2.4.3.3	MUTATION DE PROPRIETE	53
2.4.3.4	OBLIGATION AUX CHARGES EN CAS DE MUTATION	53
2.4.3.5	INFORMATION DES PARTIES	54
2.4.3.6	DROITS D'OPPOSITION DU SYNDICAT	54
2.4.3.7	NOTIFICATION DES MUTATIONS	55
2.4.3.8	ELECTION DE DOMICILE PAR LE NOUVEAU PROPRIETAIRE	55
2.4.4	MODIFICATION DES LOTS ET DU REGLEMENT DE COPROPRIETE	55
2.4.5	AMELIORATIONS - ADDITIONS - SURELEVATION	56
2.4.6	SCISSON DE LA COPROPRIETE	56
2.4.7	RECONSTRUCTION	57
2.4.8	ELECTION DE DOMICILE	57
2.4.9	PUBLICITE FONCIERE	57
<b>ANNEXE</b>		<b>58</b>

# REGLEMENT DE COPROPRIETE COMPRENANT 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, 86-768 du 9 juin 1986 et 2004-479 du 27 mai 2004 dans le but :

- 1° D'établir la désignation et l'état descriptif de division de l'immeuble « LA PALMERAIE 1 » qui sera édifié à LE PASSAGE (Lot et Garonne), avenue de Verdun et rue Paul Bême.
- 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

### 1 DIVISION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

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

##### 1.1.1 DESIGNATION CADASTRALE

L'ensemble immobilier objet du présent règlement, envisagé en son état futur d'achèvement sera édifié sur un terrain situé au PASSAGE (Lot et Garonne) avenue de Verdun et rue Paul Bême et figurant au cadastre de la commune sous les références suivantes :

Section	N°	Lieu-dit	Contenance
B	5804	Pages	45 a 68 ca
B	5795	Pages	08 ca
B	5515	Avenue de Verdun	8 a 92 ca
B	5601	Avenue de Verdun	06 ca
		<b>Contenance totale</b>	<b>54 a 74ca</b>

Etant ici précisé que les parcelles 5804 et 5795 constituent le lot n°1 du « Lotissement Michel Ricard »

##### 1.1.2 ORIGINE DE PROPRIETE

Ces parcelles ont été acquises :

*Par* la S.C.C.V RICARD, Société Civile de Construction Vente capital de 1.500 €, ayant son siège, à TOULOUSE (Haute Garonne) 4, allée Paul Sabatier, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de TOULOUSE et identifiée au SIREN sous le numéro 454 070 236, numéro de gestion 2004 D 835.

*Pour les parcelles 5804 et 5795*

*De* la Commune du PASSAGE, Hôtel de Ville, rue Gambetta, identifiée au SIREN sous le numéro 214 702 011

aux termes d'un acte reçu le 09 août 2005 par Maître Bernard FABRE, Notaire au PASSAGE, avenue de la Marne

*Pour les parcelles 5515 et 5601*

*De* La Société MAROLIC, Société Civile au capital de 1524,49 € dont le siège est à LE PASSAGE (Lot et Garonne) « Lasmounimes », avenue de Verdun, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés d'AGEN et identifiée au SIREN sous le numéro 400 209 979

aux termes d'un acte reçu le 28 juin 2005 par Maître Bernard FABRE, Notaire au PASSAGE, avenue de la Marne

Pour l'origine de propriété antérieure, il est expressément renvoyé aux mentions de l'acte de dépôt du présent état descriptif de division.

##### 1.1.3 PERMIS DE CONSTRUIRE

Pour l'édification de l'immeuble désigné ci-dessus il a été délivré par Monsieur le Maire de LE PASSAGE, suivant arrêté du 26 janvier 2005, un Permis de construire portant le numéro PC 47201 04A1029

#### 1.1.4 DENOMINATION

L'immeuble édifié sur le terrain désigné ci-dessus sera dénommé "LA PALMERAIE 1".

#### 1.1.5 DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE

La composition de l'immeuble "LA PALMERAIE 1", 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.

Le terrain sera bordé au sud-ouest par une voie nouvelle reliant l'avenue de Verdun au sud-est et la rue Paul Bême au nord-ouest.

Les parties bâties seront constituées de deux corps de bâtiment en forme de « L » édifiés le long de la voie nouvelle, au sud-ouest du terrain : chacun de ces corps de bâtiment comprendra deux cages d'escalier désignée A et B pour le bâtiment édifié côté rue Paul Bême et C et D côté Avenue de Verdun.

A l'arrière des bâtiments, côté nord-est, seront aménagés des parkings. Les véhicules y accéderont par un portail donnant sur la rue Paul Bême. Ce portail sera encadré par deux bâtiments annexes qui abriteront, un transformateur EDF, les boîtes à lettres et le local de rangement des conteneurs à ordures ménagères.

Dernière le parking, au niveau du bâtiment C sera aménagée une piscine commune. Un bâtiment annexe édifié près de cette piscine en abritera les installations techniques et sanitaires. Cette piscine sera accessible aux occupants des copropriétés voisines dans les conditions prévues au § 1.3 du présent règlement.

### Composition des bâtiments

#### BATIMENT A

Ce bâtiment, le premier à droite, en entrant dans la résidence, comprendra un rez-de-chaussée et deux étages. Le rez-de-chaussée comprendra un local commercial et chacun des étages sera divisé en trois appartements.

#### BATIMENT B

Attenant au bâtiment A et perpendiculaire à celui-ci, le bâtiment B comprendra un rez-de-chaussée et deux étages. Le rez-de-chaussée sera divisé en 7 locaux commerciaux modulables. Chacun des étages sera divisé en 10 appartements.

#### BATIMENT C

Il sera édifié dans le prolongement du bâtiment B dont il sera séparé par un passage. Il comprendra un rez-de-chaussée et deux étages. Le rez-de-chaussée sera divisé en 5 locaux commerciaux modulables. Chacun des étages sera divisé en 10 appartements.

#### BATIMENT D

Attenant au bâtiment C et perpendiculaire à celui-ci, il comprendra un rez-de-chaussée et trois étages desservis par un ascenseur. Le rez-de-chaussée sera divisé en 5 locaux commerciaux modulables. Chacun des étages sera divisé en 6 appartements.

### 1.1.6 PLANS

Sont demeurés annexés à l'état descriptif de division les plans suivants :

- 1) Plan de repérage des stationnements
- 2) Plan d'ensemble rez-de-chaussée
- 3) Plan de repérage Bâtiment A
- 4) Plan de repérage Bâtiment B
- 5) Plan de repérage Bâtiment C
- 6) Plan de repérage Bâtiment D

## 1.2 ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

### 1.2.1 PRINCIPES DE DESIGNATION DES LOTS

L'ensemble immobilier sera divisé en 164 lots privatifs constitués de 18 locaux commerciaux, 64 appartements et 82 parkings extérieurs privatifs numérotés dans une série continue de 1 à 164 selon la méthode suivante.

Le numéro de 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 application 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, la description détaillée du lot considéré.

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 réglementations particulières relatives à l'attribution des prêts conventionnés ou des prêts P.A.P. du Crédit Foncier. 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.

## 1.2.2 DESIGNATION DES LOTS

### LOT N°1

Dans le bâtiment A, au rez-de-chaussée, un local professionnel, commercial ou de services portant le N°A1 du plan, et les TROIS CENT QUATRE-VINGT-UN/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

381/10.000èmes

### LOT N°2

Dans le bâtiment A, au premier étage, un appartement T3 portant le N°A01 du plan, avec balcon, et les CENT TRENTE-QUATRE/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

134/10.000èmes

### LOT N°3

Dans le bâtiment A, au premier étage, un appartement T2 portant le N°A02 du plan, avec balcon, et les QUATRE-VINGT-QUATORZE/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

94/10.000èmes

### LOT N°4

Dans le bâtiment A, au premier étage, un appartement T3 portant le N°A03 du plan, avec balcon, et les CENT TRENTE-HUIT/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

138/10.000èmes

### LOT N°5

Dans le bâtiment A, au deuxième étage, un appartement T3 portant le N°A04 du plan, avec balcon, et les CENT TRENTE-HUIT/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

138/10.000èmes

### LOT N°6

Dans le bâtiment A, au deuxième étage, un appartement T2 portant le N°A05 du plan, avec balcon, et les QUATRE-VINGT-DIX-SEPT/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

97/10.000èmes

### LOT N°7

Dans le bâtiment A, au deuxième étage, un appartement T3 portant le N°A06 du plan, avec balcon, et les CENT QUARANTE-TROIS/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

143/10.000èmes

### LOT N°8

Dans le bâtiment B, au rez-de-chaussée, un local professionnel, commercial ou de services portant le N°B1 du plan, et les CENT QUATRE-VINGT-QUATRE/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

184/10.000èmes

### LOT N°9

Dans le bâtiment B, au rez-de-chaussée, un local professionnel, commercial ou de services portant le N°B2 du plan, et les CENT QUATRE-VINGT-NEUF/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

189/10.000èmes

**LOT N°10**

Dans le bâtiment B, au rez-de-chaussée, un local professionnel, commercial ou de services portant le N°B3 du plan, et les CENT VINGT-HUIT/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

128/10.000èmes

**LOT N°11**

Dans le bâtiment B, au rez-de-chaussée, un local professionnel, commercial ou de services portant le N°B4 du plan, et les SOIXANTE-ET-UN/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

61/10.000èmes

**LOT N°12**

Dans le bâtiment B, au rez-de-chaussée, un local professionnel, commercial ou de services portant le N°B5 du plan, et les CENT VINGT-CINQ/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

125/10.000èmes

**LOT N°13**

Dans le bâtiment B, au rez-de-chaussée, un local professionnel, commercial ou de services portant le N°B6 du plan, et les CENT SOIXANTE-DEUX/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

162/10.000èmes

**LOT N°14**

Dans le bâtiment B, au rez-de-chaussée, un local professionnel, commercial ou de services portant le N°B7 du plan, et les CENT NEUF/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

109/10.000èmes

**LOT N°15**

Dans le bâtiment B, au premier étage, un appartement T2 portant le N°B01 du plan, avec balcon, et les QUATRE-VINGT-NEUF/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

89/10.000èmes

**LOT N°16**

Dans le bâtiment B, au premier étage, un appartement T2 portant le N°B02 du plan, avec balcon, et les QUATRE-VINGT-DOUZE/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

92/10.000èmes

**LOT N°17**

Dans le bâtiment B, au premier étage, un appartement T2 portant le N°B03 du plan, avec balcon, et les QUATRE-VINGT-DIX/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

90/10.000èmes

**LOT N°18**

Dans le bâtiment B, au premier étage, un appartement T2 portant le N°B04 du plan, avec balcon, et les QUATRE-VINGT-DIX/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

90/10.000èmes

**LOT N°19**

Dans le bâtiment B, au premier étage, un appartement T2 portant le N°B05 du plan, avec balcon, et les QUATRE-VINGT-NEUF/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.  
89/10.000èmes

**LOT N°20**

Dans le bâtiment B, au premier étage, un appartement T2 portant le N°B06 du plan, avec balcon, et les QUATRE-VINGT-DIX/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.  
90/10.000èmes

**LOT N°21**

Dans le bâtiment B, au premier étage, un appartement T2 portant le N°B07 du plan, avec balcon, et les QUATRE-VINGT-SEPT/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.  
87/10.000èmes

**LOT N°22**

Dans le bâtiment B, au premier étage, un appartement T3 portant le N°B08 du plan, avec balcon, et les CENT TRENTE-TROIS/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.  
133/10.000èmes

**LOT N°23**

Dans le bâtiment B, au premier étage, un appartement T3 portant le N°B09 du plan, avec balcon, et les CENT TRENTE-TROIS/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.  
133/10.000èmes

**LOT N°24**

Dans le bâtiment B, au premier étage, un appartement T2 portant le N°B10 du plan, avec balcon, et les QUATRE-VINGT-ONZE/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.  
91/10.000èmes

**LOT N°25**

Dans le bâtiment B, au deuxième étage, un appartement T2 portant le N°B11 du plan, avec balcon, et les QUATRE-VINGT-QUINZE/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.  
95/10.000èmes

**LOT N°26**

Dans le bâtiment B, au deuxième étage, un appartement T2 portant le N°B12 du plan, avec balcon, et les QUATRE-VINGT-TREIZE/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.  
93/10.000èmes

**LOT N°27**

Dans le bâtiment B, au deuxième étage, un appartement T2 portant le N°B13 du plan, avec balcon, et les QUATRE-VINGT-TREIZE/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.  
93/10.000èmes

**LOT N°28**

Dans le bâtiment B, au deuxième étage, un appartement T2 portant le N°B14 du plan, avec balcon, et les QUATRE-VINGT-TREIZE/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.  
93/10.000èmes

**LOT N°29**

Dans le bâtiment B, au deuxième étage, un appartement T2 portant le N°B15 du plan, avec balcon, et les QUATRE-VINGT-ONZE/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.  
91/10.000èmes

**LOT N°30**

Dans le bâtiment B, au deuxième étage, un appartement T2 portant le N°B16 du plan, avec balcon, et les QUATRE-VINGT-TREIZE/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.  
93/10.000èmes

**LOT N°31**

Dans le bâtiment B, au deuxième étage, un appartement T2 portant le N°B17 du plan, avec balcon, et les QUATRE-VINGT-ONZE/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.  
91/10.000èmes

**LOT N°32**

Dans le bâtiment B, au deuxième étage, un appartement T3 portant le N°B18 du plan, avec balcon, et les CENT TRENTE-SEPT/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.  
137/10.000èmes

**LOT N°33**

Dans le bâtiment B, au deuxième étage, un appartement T3 portant le N°B19 du plan, avec balcon, et les CENT TRENTE-SEPT/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.  
137/10.000èmes

**LOT N°34**

Dans le bâtiment B, au deuxième étage, un appartement T2 portant le N°B20 du plan, avec balcon, et les QUATRE-VINGT-QUATORZE/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.  
94/10.000èmes

**LOT N°35**

Dans le bâtiment C, au rez-de-chaussée, un local professionnel, commercial ou de services portant le N°C1 du plan, et les CENT HUIT/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.  
108/10.000èmes

**LOT N°36**

Dans le bâtiment C, au rez-de-chaussée, un local professionnel, commercial ou de services portant le N°C2 du plan, et les CENT VINGT-SIX/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.  
126/10.000èmes

**LOT N°37**

Dans le bâtiment C, au rez-de-chaussée, un local professionnel, commercial ou de services portant le N°C3 du plan, et les CENT QUATRE-VINGT-CINQ/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

185/10.000èmes

**LOT N°38**

Dans le bâtiment C, au rez-de-chaussée, un local professionnel, commercial ou de services portant le N°C4 du plan, et les CENT SOIXANTE-TROIS/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

163/10.000èmes

**LOT N°39**

Dans le bâtiment C, au rez-de-chaussée, un local professionnel, commercial ou de services portant le N°C5 du plan, et les DEUX CENT SOIXANTE-TREIZE/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

273/10.000èmes

**LOT N°40**

Dans le bâtiment C, au premier étage, un appartement T2 portant le N°C01 du plan, avec balcon, et les SOIXANTE-DIX/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

70/10.000èmes

**LOT N°41**

Dans le bâtiment C, au premier étage, un appartement T3 portant le N°C02 du plan, avec balcon, et les CENT TRENTE-TROIS/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

133/10.000èmes

**LOT N°42**

Dans le bâtiment C, au premier étage, un appartement T3 portant le N°C03 du plan, avec balcon, et les CENT TRENTE-TROIS/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

133/10.000èmes

**LOT N°43**

Dans le bâtiment C, au premier étage, un appartement T2 portant le N°C04 du plan, avec balcon, et les SOIXANTE-QUINZE/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

75/10.000èmes

**LOT N°44**

Dans le bâtiment C, au premier étage, un appartement T2 portant le N°C05 du plan, avec balcon, et les SOIXANTE-DIX-SEPT/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

77/10.000èmes

**LOT N°45**

Dans le bâtiment C, au premier étage, un appartement T2 portant le N°C06 du plan, avec balcon, et les SOIXANTE-DIX-HUIT/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

78/10.000èmes



**LOT N°46**

Dans le bâtiment C, au premier étage, un appartement T2 portant le N°C07 du plan, avec balcon, et les QUATRE-VINGT-ONZE/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.  
91/10.000èmes

**LOT N°47**

Dans le bâtiment C, au premier étage, un appartement T2 portant le N°C08 du plan, avec balcon, et les QUATRE-VINGT-DOUZE/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.  
92/10.000èmes

**LOT N°48**

Dans le bâtiment C, au premier étage, un appartement T2 portant le N°C09 du plan, avec balcon, et les SOIXANTE-QUINZE/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.  
75/10.000èmes

**LOT N°49**

Dans le bâtiment C, au premier étage, un appartement T2 portant le N°C10 du plan, avec balcon, et les SOIXANTE-QUINZE/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.  
75/10.000èmes

**LOT N°50**

Dans le bâtiment C, au deuxième étage, un appartement T2 portant le N°C11 du plan, avec balcon, et les SOIXANTE-TREIZE/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.  
73/10.000èmes

**LOT N°51**

Dans le bâtiment C, au deuxième étage, un appartement T3 portant le N°C12 du plan, avec balcon, et les CENT TRENTE-HUIT/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.  
138/10.000èmes

**LOT N°52**

Dans le bâtiment C, au deuxième étage, un appartement T3 portant le N°C13 du plan, avec balcon, et les CENT TRENTE-HUIT/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.  
138/10.000èmes

**LOT N°53**

Dans le bâtiment C, au deuxième étage, un appartement T2 portant le N°C14 du plan, avec balcon, et les SOIXANTE-DIX-HUIT/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.  
78/10.000èmes

**LOT N°54**

Dans le bâtiment C, au deuxième étage, un appartement T2 portant le N°C15 du plan, avec balcon, et les QUATRE-VINGTS/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.  
80/10.000èmes

**LOT N°55**

Dans le bâtiment C, au deuxième étage, un appartement T2 portant le N°C16 du plan, avec balcon, et les QUATRE-VINGTS/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.  
80/10.000èmes

**LOT N°56**

Dans le bâtiment C, au deuxième étage, un appartement T2 portant le N°C17 du plan, avec balcon, et les QUATRE-VINGT-QUATORZE/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

94/10.000èmes

**LOT N°57**

Dans le bâtiment C, au deuxième étage, un appartement T2 portant le N°C18 du plan, avec balcon, et les QUATRE-VINGT-QUATORZE/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

94/10.000èmes

**LOT N°58**

Dans le bâtiment C, au deuxième étage, un appartement T2 portant le N°C19 du plan, avec balcon, et les QUATRE-VINGTS/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

80/10.000èmes

**LOT N°59**

Dans le bâtiment C, au deuxième étage, un appartement T2 portant le N°C20 du plan, avec balcon, et les SOIXANTE-TREIZE/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

73/10.000èmes

**LOT N°60**

Dans le bâtiment D, au rez-de-chaussée, un local professionnel, commercial ou de services portant le N°D1 du plan, et les DEUX CENT QUATRE-VINGTS/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

280/10.000èmes

**LOT N°61**

Dans le bâtiment D, au rez-de-chaussée, un local professionnel, commercial ou de services portant le N°D2 du plan, et les CINQUANTE-TROIS/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

53/10.000èmes

**LOT N°62**

Dans le bâtiment D, au rez-de-chaussée, un local professionnel, commercial ou de services portant le N°D3 du plan, et les CENT TRENTE-SIX/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

136/10.000èmes

**LOT N°63**

Dans le bâtiment D, au rez-de-chaussée, un local professionnel, commercial ou de services portant le N°D4 du plan, et les CENT QUARANTE-CINQ/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

145/10.000èmes

**LOT N°64**

Dans le bâtiment D, au rez-de-chaussée, un local professionnel, commercial ou de services portant le N°D5 du plan, et les CENT DIX-SEPT/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

117/10.000èmes

**LOT N°65**

Dans le bâtiment D, au premier étage, un appartement T2 portant le N°D01 du plan, avec balcon, et les QUATRE-VINGT-UN/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

81/10.000èmes

**LOT N°66**

Dans le bâtiment D, au premier étage, un appartement T3 portant le N°D02 du plan, avec balcon, et les CENT TRENTE-NEUF/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

139/10.000èmes

**LOT N°67**

Dans le bâtiment D, au premier étage, un appartement T3 portant le N°D03 du plan, avec balcon, et les CENT TRENTE-CINQ/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

135/10.000èmes

**LOT N°68**

Dans le bâtiment D, au premier étage, un appartement T2 portant le N°D04 du plan, avec balcon, et les CENT SIX/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

106/10.000èmes

**LOT N°69**

Dans le bâtiment D, au premier étage, un appartement T3 portant le N°D05 du plan, avec balcon, et les CENT TRENTE-NEUF/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

139/10.000èmes

**LOT N°70**

Dans le bâtiment D, au premier étage, un appartement T3 portant le N°D06 du plan, avec balcon, et les CENT TRENTE-TROIS/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

133/10.000èmes

**LOT N°71**

Dans le bâtiment D, au deuxième étage, un appartement T2 portant le N°D07 du plan, avec balcon, et les QUATRE-VINGT-QUATRE/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

84/10.000èmes

**LOT N°72**

Dans le bâtiment D, au deuxième étage, un appartement T3 portant le N°D08 du plan, avec balcon, et les CENT QUARANTE-TROIS/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

143/10.000èmes

**LOT N°73**

Dans le bâtiment D, au deuxième étage, un appartement T3 portant le N°D09 du plan, avec balcon, et les CENT TRENTE-NEUF/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.  
139/10.000èmes

**LOT N°74**

Dans le bâtiment D, au deuxième étage, un appartement T2 portant le N°D10 du plan, avec balcon, et les CENT NEUF/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.  
109/10.000èmes

**LOT N°75**

Dans le bâtiment D, au deuxième étage, un appartement T3 portant le N°D11 du plan, avec balcon, et les CENT QUARANTE-TROIS/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

143/10.000èmes

**LOT N°76**

Dans le bâtiment D, au deuxième étage, un appartement T2 portant le N°D12 du plan, avec balcon, et les CENT TRENTE-SEPT/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

137/10.000èmes

**LOT N°77**

Dans le bâtiment D, au troisième étage, un appartement T2 portant le N°D13 du plan, avec balcon, et les QUATRE-VINGT-QUATRE/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

84/10.000èmes

**LOT N°78**

Dans le bâtiment D, au troisième étage, un appartement T3 portant le N°D14 du plan, avec balcon, et les CENT QUARANTE-QUATRE/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

144/10.000èmes

**LOT N°79**

Dans le bâtiment D, au troisième étage, un appartement T3 portant le N°D15 du plan, avec balcon, et les CENT QUARANTE-ET-UN/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

141/10.000èmes

**LOT N°80**

Dans le bâtiment D, au troisième étage, un appartement T2 portant le N°D16 du plan, avec balcon, et les QUATRE-VINGT-UN/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

81/10.000èmes

**LOT N°81**

Dans le bâtiment D, au troisième étage, un appartement T2 portant le N°D17 du plan, avec balcon, et les CENT DEUX/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

102/10.000èmes

**LOT N°82**

Dans le bâtiment D, au troisième étage, un appartement T4 portant le N°D18 du plan, avec deux balcons et une terrasse, et les DEUX CENT DIX-SEPT/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

217/10.000èmes

**LOT N°83**

Un parking extérieur portant le N°1 du plan, et les TROIS/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

3/10.000èmes

**LOT N°84**

Un parking extérieur portant le N°2 du plan, et les TROIS/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

3/10.000èmes

**LOT N°85**

Un parking extérieur portant le N°3 du plan, et les TROIS/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

3/10.000èmes

**LOT N°86**

Un parking extérieur portant le N°4 du plan, et les TROIS/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

3/10.000èmes

**LOT N°87**

Un parking extérieur portant le N°5 du plan, et les TROIS/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

3/10.000èmes

**LOT N°88**

Un parking extérieur portant le N°6 du plan, et les TROIS/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

3/10.000èmes

**LOT N°89**

Un parking extérieur portant le N°7 du plan, et les TROIS/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

3/10.000èmes

**LOT N°90**

Un parking extérieur portant le N°8 du plan, et les TROIS/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

3/10.000èmes

**LOT N°91**

Un parking extérieur portant le N°9 du plan, et les TROIS/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

3/10.000èmes

**LOT N°92**

Un parking extérieur portant le N°10 du plan, et les TROIS/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

3/10.000èmes

**LOT N°93**

Un parking extérieur portant le N°11 du plan, et les TROIS/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

3/10.000èmes

**LOT N°94**

Un parking extérieur portant le N°12 du plan, et les TROIS/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

3/10.000èmes

**LOT N°95**

Un parking extérieur portant le N°13 du plan, et les TROIS/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

3/10.000èmes

**LOT N°96**

Un parking extérieur portant le N°14 du plan, et les TROIS/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

3/10.000èmes

**LOT N°97**

Un parking extérieur portant le N°15 du plan, et les TROIS/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

3/10.000èmes

**LOT N°98**

Un parking extérieur portant le N°16 du plan, et les TROIS/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

3/10.000èmes

**LOT N°99**

Un parking extérieur portant le N°17 du plan, et les TROIS/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

3/10.000èmes

**LOT N°100**

Un parking extérieur portant le N°18 du plan, et les TROIS/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

3/10.000èmes

**LOT N°101**

Un parking extérieur portant le N°19 du plan, et les TROIS/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

3/10.000èmes

**LOT N°102**

Un parking extérieur portant le N°20 du plan, et les TROIS/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

3/10.000èmes

**LOT N°103**

Un parking extérieur portant le N°21 du plan, et les TROIS/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

3/10.000èmes

**LOT N°104**

Un parking extérieur portant le N°22 du plan, et les TROIS/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

3/10.000èmes

**LOT N°105**

Un parking extérieur portant le N°23 du plan, et les TROIS/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

3/10.000èmes

**LOT N°106**

Un parking extérieur portant le N°24 du plan, et les TROIS/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

3/10.000èmes

**LOT N°107**

Un parking extérieur portant le N°25 du plan, et les TROIS/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

3/10.000èmes

**LOT N°108**

Un parking extérieur portant le N°26 du plan, et les TROIS/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

3/10.000èmes

**LOT N°109**

Un parking extérieur portant le N°27 du plan, et les TROIS/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

3/10.000èmes

**LOT N°110**

Un parking extérieur portant le N°28 du plan, et les TROIS/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

3/10.000èmes

**LOT N°111**

Un parking extérieur portant le N°29 du plan, et les TROIS/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

3/10.000èmes

**LOT N°112**

Un parking extérieur portant le N°30 du plan, et les TROIS/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

3/10.000èmes

**LOT N°113**

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

3/10.000èmes

**LOT N°114**

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

3/10.000èmes

**LOT N°115**

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

3/10.000èmes

**LOT N°116**

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

3/10.000èmes

**LOT N°117**

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

3/10.000èmes

**LOT N°118**

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

3/10.000èmes

**LOT N°119**

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

3/10.000èmes

**LOT N°120**

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

3/10.000èmes

**LOT N°121**

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

3/10.000èmes



**LOT N°122**

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

3/10.000èmes

**LOT N°123**

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

3/10.000èmes

**LOT N°124**

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

3/10.000èmes

**LOT N°125**

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

3/10.000èmes

**LOT N°126**

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

3/10.000èmes

**LOT N°127**

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

3/10.000èmes

**LOT N°128**

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

3/10.000èmes

**LOT N°129**

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

3/10.000èmes

**LOT N°130**

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

3/10.000èmes

**LOT N°131**

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

3/10.000èmes

**LOT N°132**

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

3/10.000èmes

**LOT N°133**

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

3/10.000èmes

**LOT N°134**

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

3/10.000èmes

**LOT N°135**

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

3/10.000èmes

**LOT N°136**

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

3/10.000èmes

**LOT N°137**

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

3/10.000èmes

**LOT N°138**

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

3/10.000èmes

**LOT N°139**

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

3/10.000èmes

**LOT N°140**

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

3/10.000èmes

**LOT N°141**

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

3/10.000èmes

**LOT N°142**

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

3/10.000èmes

**LOT N°143**

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

3/10.000èmes

**LOT N°144**

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

3/10.000èmes

**LOT N°145**

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

3/10.000èmes

**LOT N°146**

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

3/10.000èmes

**LOT N°147**

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

3/10.000èmes

**LOT N°148**

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

3/10.000èmes

**LOT N°149**

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

3/10.000èmes

**LOT N°150**

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

3/10.000èmes

**LOT N°151**

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

3/10.000èmes

**LOT N°152**

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

3/10.000èmes

**LOT N°153**

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

3/10.000èmes

**LOT N°154**

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

3/10.000èmes

**LOT N°155**

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

3/10.000èmes

**LOT N°156**

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

3/10.000èmes

**LOT N°157**

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

3/10.000èmes

**LOT N°158**

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

3/10.000èmes

**LOT N°159**

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

3/10.000èmes

**LOT N°160**

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

3/10.000èmes

**LOT N°161**

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

3/10.000èmes

**LOT N°162**

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

3/10.000èmes

**LOT N°163**

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

3/10.000èmes

**LOT N°164**

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

3/10.000èmes

1.2.3 TABLEAU RECAPITULATIF

N° DU LOT	BATIMENT	NIVEAU	NATURE DU LOT	N° DU PLAN	Quota-part des parties communes générales en 10.000èmes
1	A	R-d-c	Local commercial	A1	381
2	A	Etage 1	Appartement T3	A01	134
3	A	Etage 1	Appartement T2	A02	94
4	A	Etage 1	Appartement T3	A03	138
5	A	Etage 2	Appartement T3	A04	138
6	A	Etage 2	Appartement T2	A05	97
7	A	Etage 2	Appartement T3	A06	143
8	B	R-d-c	Local commercial	B1	184
9	B	R-d-c	Local commercial	B2	189
10	B	R-d-c	Local commercial	B3	128
11	B	R-d-c	Local commercial	B4	61
12	B	R-d-c	Local commercial	B5	125
13	B	R-d-c	Local commercial	B6	162
14	B	R-d-c	Local commercial	B7	109
15	B	Etage 1	Appartement T2	B01	89
16	B	Etage 1	Appartement T2	B02	92
17	B	Etage 1	Appartement T2	B03	90
18	B	Etage 1	Appartement T2	B04	90
19	B	Etage 1	Appartement T2	B05	89
20	B	Etage 1	Appartement T2	B06	90
21	B	Etage 1	Appartement T2	B07	87
22	B	Etage 1	Appartement T3	B08	133
23	B	Etage 1	Appartement T3	B09	133
24	B	Etage 1	Appartement T2	B10	91
25	B	Etage 2	Appartement T2	B11	95
26	B	Etage 2	Appartement T2	B12	93
27	B	Etage 2	Appartement T2	B13	93
28	B	Etage 2	Appartement T2	B14	93
29	B	Etage 2	Appartement T2	B15	91
30	B	Etage 2	Appartement T2	B16	93
31	B	Etage 2	Appartement T2	B17	91
32	B	Etage 2	Appartement T3	B18	137
33	B	Etage 2	Appartement T3	B19	137
34	B	Etage 2	Appartement T2	B20	94
35	C	R-d-c	Local commercial	C1	108
36	C	R-d-c	Local commercial	C2	126
37	C	R-d-c	Local commercial	C3	185
38	C	R-d-c	Local commercial	C4	163
39	C	R-d-c	Local commercial	C5	273
40	C	Etage 1	Appartement T2	C01	70
41	C	Etage 1	Appartement T3	C02	133

N° DU LOT	BATIMENT	NIVEAU	NATURE DU LOT	N° DU PLAN	Quote-part des parties communes générales en 10.000èmes
42	C	Etage 1	Appartement T3	C03	133
43	C	Etage 1	Appartement T2	C04	75
44	C	Etage 1	Appartement T2	C05	77
45	C	Etage 1	Appartement T2	C06	78
46	C	Etage 1	Appartement T2	C07	91
47	C	Etage 1	Appartement T2	C08	92
48	C	Etage 1	Appartement T2	C09	75
49	C	Etage 1	Appartement T2	C10	75
50	C	Etage 2	Appartement T2	C11	73
51	C	Etage 2	Appartement T3	C12	138
52	C	Etage 2	Appartement T3	C13	138
53	C	Etage 2	Appartement T2	C14	78
54	C	Etage 2	Appartement T2	C15	80
55	C	Etage 2	Appartement T2	C16	80
56	C	Etage 2	Appartement T2	C17	94
57	C	Etage 2	Appartement T2	C18	94
58	C	Etage 2	Appartement T2	C19	80
59	C	Etage 2	Appartement T2	C20	73
60	D	R-d-c	Local commercial	D1	280
61	D	R-d-c	Local commercial	D2	53
62	D	R-d-c	Local commercial	D3	136
63	D	R-d-c	Local commercial	D4	145
64	D	R-d-c	Local commercial	D5	117
65	D	Etage 1	Appartement T2	D01	81
66	D	Etage 1	Appartement T3	D02	139
67	D	Etage 1	Appartement T3	D03	135
68	D	Etage 1	Appartement T2	D04	106
69	D	Etage 1	Appartement T3	D05	139
70	D	Etage 1	Appartement T3	D06	133
71	D	Etage 2	Appartement T2	D07	84
72	D	Etage 2	Appartement T3	D08	143
73	D	Etage 2	Appartement T3	D09	139
74	D	Etage 2	Appartement T2	D10	109
75	D	Etage 2	Appartement T3	D11	143
76	D	Etage 2	Appartement T2	D12	137
77	D	Etage 3	Appartement T2	D13	84
78	D	Etage 3	Appartement T3	D14	144
79	D	Etage 3	Appartement T3	D15	141
80	D	Etage 3	Appartement T2	D16	81
81	D	Etage 3	Appartement T2	D17	102
82	D	Etage 3	Appartement T4	D18	217
83			Parking extérieur	1	3
84			Parking extérieur	2	3
85			Parking extérieur	3	3

N° DU LOT	BATIMENT	NIVEAU	NATURE DU LOT	N° DU PLAN	Quote-part des parties communes générales en 10.000èmes
86			Parking extérieur	4	3
87			Parking extérieur	5	3
88			Parking extérieur	6	3
89			Parking extérieur	7	3
90			Parking extérieur	8	3
91			Parking extérieur	9	3
92			Parking extérieur	10	3
93			Parking extérieur	11	3
94			Parking extérieur	12	3
95			Parking extérieur	13	3
96			Parking extérieur	14	3
97			Parking extérieur	15	3
98			Parking extérieur	16	3
99			Parking extérieur	17	3
100			Parking extérieur	18	3
101			Parking extérieur	19	3
102			Parking extérieur	20	3
103			Parking extérieur	21	3
104			Parking extérieur	22	3
105			Parking extérieur	23	3
106			Parking extérieur	24	3
107			Parking extérieur	25	3
108			Parking extérieur	26	3
109			Parking extérieur	27	3
110			Parking extérieur	28	3
111			Parking extérieur	29	3
112			Parking extérieur	30	3
113			Parking extérieur	31	3
114			Parking extérieur	32	3
115			Parking extérieur	33	3
116			Parking extérieur	34	3
117			Parking extérieur	35	3
118			Parking extérieur	36	3
119			Parking extérieur	37	3
120			Parking extérieur	38	3
121			Parking extérieur	39	3
122			Parking extérieur	40	3
123			Parking extérieur	41	3
124			Parking extérieur	42	3
125			Parking extérieur	43	3
126			Parking extérieur	44	3
127			Parking extérieur	45	3
128			Parking extérieur	46	3
129			Parking extérieur	47	3



N° DU LOT	BATIMENT	NIVEAU	NATURE DU LOT	N° DU PLAN	Quota-part des parties communes générales en 10.000èmes
130			Parking extérieur	48	3
131			Parking extérieur	49	3
132			Parking extérieur	50	3
133			Parking extérieur	51	3
134			Parking extérieur	52	3
135			Parking extérieur	53	3
136			Parking extérieur	54	3
137			Parking extérieur	55	3
138			Parking extérieur	56	3
139			Parking extérieur	57	3
140			Parking extérieur	58	3
141			Parking extérieur	59	3
142			Parking extérieur	60	3
143			Parking extérieur	61	3
144			Parking extérieur	62	3
145			Parking extérieur	63	3
146			Parking extérieur	64	3
147			Parking extérieur	65	3
148			Parking extérieur	66	3
149			Parking extérieur	67	3
150			Parking extérieur	68	3
151			Parking extérieur	69	3
152			Parking extérieur	70	3
153			Parking extérieur	71	3
154			Parking extérieur	72	3
155			Parking extérieur	73	3
156			Parking extérieur	74	3
157			Parking extérieur	75	3
158			Parking extérieur	76	3
159			Parking extérieur	77	3
160			Parking extérieur	78	3
161			Parking extérieur	79	3
162			Parking extérieur	80	3
163			Parking extérieur	81	3
164			Parking extérieur	82	3

10000

### 1.3 SERVITUDES ET CHARGES – UNION DE SYDICATS

Tous les copropriétaires devront respecter les servitudes, charges et obligations qui s'imposent à l'ensemble immobilier « LA PALMERAIE 1 » et notamment celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, de la loi, des règles d'urbanisme, du permis de construire délivré pour l'édification de l'immeuble, du règlement du « lotissement Michel Ricard » dont dépend l'immeuble et celles qui pourraient faire l'objet d'une relation dans l'acte de dépôt du présent règlement de copropriété.

La piscine édifée dans la partie nord-est de la copropriété sera commune aux copropriétés « LA PALMERAIE 2 » et « LA PALMERAIE 3 » qui seront implantées sur les lots N°2 et N°3 du lotissement Michel Ricard: il sera constitué, pour la gestion de cette piscine et pour le gardiennage des trois copropriétés, une Union de Syndicats dont le syndicat des copropriétaires de « LA PALMERAIE 1 » sera membre, chacun des copropriétaires donnant son consentement à l'adhésion du syndicat à ladite Union. Les statuts de l'union qui seront annexés au présent règlement, déterminent les règles d'utilisation de la piscine et de répartition des charges entre les trois syndicats.

### 1.4 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 S.C.C.V RICARD avec les concessionnaires de services publics conformément aux dispositions de l'article R 261-5 du code de la Construction et de l'Habitation.

Ils devront notamment se conformer aux obligations résultant de la convention qui sera passée avec EDF en application de l'article R 332-16 du code de l'urbanisme pour l'installation d'un transformateur dans le local situé à droite du portail d'entrée de la résidence.

### 1.5 CONVENTION FRANCE TELECOM

Les copropriétaires devront se conformer aux obligations résultant de toute convention qui pourrait être conclue entre la S.C.C.V RICARD et FRANCE TELECOM pour l'entretien et la gestion du réseau de télécommunications interne à la résidence.

### 1.6 PARTIES COMMUNES ET PARTIES PRIVATIVES

#### 1.6.1 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 :

- d'une part, les parties communes générales qui sont affectées à l'usage de tous les copropriétaires.
- d'autre part 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, et tous les droits qui y sont attachés ainsi que tous les ouvrages de clôture séparant l'immeuble de la voie publique et des fonds voisins. Le portail et les portillons d'entrée de la résidence.
- 2) Les installations d'éclairage extérieur, la voirie intérieure et ses accessoires, trottoirs et lampadaires, les cheminements piétonniers, les parkings visiteurs situés devant le portail

d'entrée, ainsi que la couche d'usure des parkings que ceux-ci soient parties communes ou privées.

- 3) Les branchements, tuyaux, canalisations et réseaux divers, depuis leur raccordement au réseau public jusqu'au branchement particulier à chaque bâtiment, avec leurs accessoires tels que robinets, regards ou bouches, coffrets, à l'exception des parties de réseaux et canalisations qui sont réservées à la desserte d'un seul bâtiment: ils sont alors parties communes spéciales à ce bâtiment.
- 4) Les compteurs généraux d'eau et d'électricité.
- 5) Les bâtiments annexes et locaux communs situés autour du portail d'entrée et près de la piscine.
- 6) Les plantations et espaces verts communs ainsi que l'installation d'arrosage s'il en est installée une.
- 7) L'antenne collective de réception de radio et télévision et les installations générales de télédistribution.
- 8) La piscine, son bassin, sa clôture, ses plages et ses installations techniques et sanitaires.
- 9) Le matériel et l'outillage acquis par la copropriété pour l'entretien de la résidence dont l'acquisition est décidée par les copropriétaires.

Et plus généralement tous les espaces, ouvrages et équipements qui sont à l'usage commun de tous les copropriétaires.

#### 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 des constructions, à savoir : les éléments porteurs, poutres ou refends et les murs de façade, les murs porteurs ou non séparant parties communes et parties privées. Le gros œuvre des planchers mais non les revêtements superficiels des sols et des plafonds, à l'intérieur des parties privées.
- 2) La charpente, la couverture, les toitures-terrasses et les ouvrages qui assurent le couvert, et l'étanchéité des bâtiments. Les terrasses accessibles bien que leur usage soit réservé à un copropriétaire déterminé.
- 3) Les ornements de façades et les balcons même s'ils sont affectés à l'usage exclusif d'un seul propriétaire y compris les balustrades et barres d'appui, mais non l'éventuel revêtement décoratif du sol des balcons ou terrasses à usage privatif.
- 4) Les gouttières, chéneaux et descentes d'eaux pluviales et leurs accessoires tels que les regards.
- 5) Les porches, halls d'entrée, les escaliers et cages d'escaliers et les circulations communes avec leurs accessoires, luminaires et minuteriers, revêtements de sols et revêtements muraux mais non les portes des locaux privés.
- 6) Les compteurs divisionnaires d'eau et d'électricité s'il en est installé pour chaque bâtiment.
- 7) Les réseaux d'électricité, de télécommunications et d'interphone propres à chaque bâtiment, jusqu'au tableau de répartition, joncteur ou appareil terminal situé dans les parties privées.

- 8) Les conduites, canalisations, gaines de ventilation, réseaux de toute nature situés à l'intérieur d'un même bâtiment ou qui en assurent la desserte exclusive, avec leurs coffres, gaines et accessoires y compris lorsqu'elles traversent des parties privatives à l'exclusion des raccordements et branchements particuliers à chaque local privatif. Toutefois les parties encastrées des canalisations demeurent parties communes, même quand elles ne desservent qu'un seul logement.
- 9) Les câbles de l'antenne de télévision, les transformateurs, répartiteurs et accessoires pour la desserte de chaque bâtiment.
- 10) Les appareils de ventilation mécanique avec leurs accessoires mais non les bouches situées dans les parties privatives.
- 11) Les appareils de défense contre l'incendie prévus par la réglementation ou dont l'installation est décidée par le syndicat des copropriétaires.
- 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.
- 13) Les locaux communs situés près des halls d'entrée.
- 14) L'ascenseur du bâtiment D et la cage d'ascenseur avec ses agrès, sa machinerie, ses portes palières et plus généralement tous ses accessoires.

Et plus généralement tous les ouvrages ou éléments d'équipements communs propres à un bâtiment ou qui en assurent la desserte exclusive.

La quote-part de parties communes spéciales affectée à chaque lot est égale à sa quote-part de propriété des parties communes générales rapportée au total des quotes-parts des lots composant chaque bâtiment. Elles seront donc calculées comme suit :

- Pour le bâtiment A, en 1.125èmes
- Pour le bâtiment B, en 2.959èmes
- Pour le bâtiment C, en 2.682èmes
- Pour le bâtiment D, en 2.988èmes

#### Accessoires aux parties communes générales

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

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

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

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.

#### **1.6.2 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 :

##### A - Pour les appartements :

- 1) Les revêtements superficiels des murs, des plafonds et des planchers (enduits, peintures,

moquettes, revêtements souples, parquets, 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, les fenêtres, les portes-fenêtres et volets roulants, les portes de communication.
- 4) Le revêtement décoratif au sol des balcons et terrasses quand il en existe un.
- 5) Les canalisations intérieures à l'usage exclusif de chaque copropriétaire à l'exclusion des canalisations encastrées qui demeurent parties communes même lorsqu'elles desservent un local privatif.
- 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 installations et réseaux d'électricité, de téléphone et de télévision propres à chaque appartement depuis le tableau de répartition.
- 10) Les bouches de ventilation
- 11) Le combiné d'interphone.
- 12) Les portes et serrures des boîtes à lettres

Et plus généralement tout ce qui est situé à l'intérieur des appartements ou qui en assure la desserte exclusive et qui est à l'usage exclusif de son propriétaire.

#### B - Pour les locaux commerciaux

La totalité des agencements y compris les vitrines et devantures, seul le gros-œuvre étant partie commune.

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

#### Parties mitoyennes

Il est précisé que les séparations entre locaux, quand elles n'ont pas de fonction porteuse, ainsi que les séparations entre balcons ou terrasses, sont mitoyennes entre les copropriétaires voisins. Les parties mitoyennes seront entretenues et réparées à frais partagés entre leurs deux propriétaires.

L'énumération des parties communes et privatives qui précède est purement énonciative et non limitative. Elle s'applique tant aux ouvrages et équipements prévus lors de la construction qu'à ceux qui seraient réalisés ultérieurement. La mention d'un équipement dans l'énumération qui précède n'implique donc pas qu'il ait été prévu lors de la construction de l'immeuble

## Deuxième partie

### 2 REGLEMENT DE COPROPRIETE

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

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

L'immeuble est destiné à l'usage principal d'habitation à l'exception des locaux commerciaux situés au rez-de-chaussée des bâtiments qui sont destinés à un usage commercial, professionnel ou de services. 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 prise 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.

##### 2.1.2 USAGE DES PARTIES PRIVATIVES

###### 2.1.2.1 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.

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.

#### 2.1.2.2 OCCUPATION

Les appartements ne pourront être occupés que par des personnes de bonnes vies 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 à condition qu'elle ne porte pas atteinte à la tranquillité des autres usagers.

Notamment, les personnes exerçant une activité professionnelle dans les appartements ou les villas ne pourront donc en aucun cas exiger que les accès de la résidence et de leur bâtiment demeurent ouverts pendant leurs heures d'activité.

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.

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.

Les activités exercées dans les locaux commerciaux ne devront pas apporter de nuisances excédant les inconvénients normaux de voisinage aux occupants des appartements : ils ne pourront en conséquence être ouverts à la clientèle qu'entre 8 heures et 20 heures. Les propriétaires ou occupants de ces locaux devront réaliser tous travaux d'insonorisation qui se révéleraient nécessaires.

#### 2.1.2.3 LOCATIONS

Les copropriétaires pourront louer leurs appartements ou leurs commerces 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. Cette obligation sera étendue aux baux commerciaux.

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.

#### 2.1.2.4 HARMONIE DE L'IMMEUBLE

Bien que constituant des parties privatives, les portes d'entrée des appartements, les fenêtres, fermetures extérieures ne pourront, même en ce qui concerne leur peinture, 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 syndic 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, rompraient l'harmonie de l'immeuble. La pose de canisses et autres pare-vue est strictement prohibée. En cas d'infraction à ces dispositions, et après mise en demeure restée infructueuse, le syndic pourra procéder à l'enlèvement des aménagements illicites. Lesdits travaux d'enlèvement relèvent des pouvoirs propres d'administration, de garde et d'entretien du syndic.

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.

Les occupants des locaux commerciaux pourront aménager leur devanture pour les besoins de leur commerce sans avoir à requérir l'autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires mais ils devront se conformer aux dispositions du cahier des charges établi par l'architecte de l'immeuble et requérir toutes autorisations administratives nécessaires

#### 2.1.2.5 UTILISATION DES FENETRES, BALCONS ET TERRASSES

Il ne pourra être étendu de linge aux fenêtres, ni aux balcons ou sur les terrasses de façon ostensible. Aucun objet ne devra les encombrer 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 obstrués. 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 posé en suspension à l'extérieur des balcons ou terrasses. Les pots ou bacs à fleurs, s'ils sont accrochés aux balustrades devront être suspendus du côté intérieur des balcons ou terrasses.

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 débris ou immondices quelconques.

Les propriétaires qui ont l'usage exclusif de parties communes (balcons ou terrasses...), auront personnellement la charge du nettoyage ainsi que de l'entretien courant des revêtements de sol de ces parties et, de la réparation des dégradations qu'ils occasionneraient. Les autres dépenses de réparations et de réfection, notamment d'étanchéité, constituent des charges communes sauf lorsqu'elles sont dues à la négligence de leur propriétaire.



#### 2.1.2.6 BRUITS

Les copropriétaires et occupants devront veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit aucun moment troublée par leur fait, celui des membres de leur famille, de leurs invités ou de 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. A cet effet, les occupants des locaux commerciaux devront prendre toutes précautions pour que les livraisons se fassent à des heures qui n'apportent pas un trouble anormal aux occupants des appartements.

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 en résultant ne constitue pas un trouble excédant les inconvénients normaux de voisinage.

#### 2.1.2.7 REPARATIONS ET ENTRETIEN

Les copropriétaires, leurs ayants droits et ayant cause, 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 accès de leurs parties privatives au syndic, aux architectes, experts, entrepreneurs, techniciens et ouvriers chargés de surveiller, conduire ou faire ces travaux.

Notamment les propriétaires de locaux commerciaux devront autoriser l'accès à leurs lots pour toute intervention sur les réseaux et canalisations communes susceptibles de traverser leurs locaux, notamment dans les faux plafonds.

La remise en état des emballissements 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.

#### 2.1.2.8 LIBRE ACCES

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

#### 2.1.2.9 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 tous les deux ans 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.

#### 2.1.2.10 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 l'usage de chauffages d'appoint à combustion lente est interdit dans les appartements.

#### 2.1.2.11 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 aux normes NF C 14-100 et C 15-100.

#### 2.1.2.12 CLIMATISATION

Les copropriétaires d'appartements ne pourront installer de climatisations qu'à la condition que les appareils ne soient pas apparents en façade des bâtiments. Ils ne pourront, en conséquence, être installés que sur les terrasses ou les balcons ou sur la façade arrière façon à être dissimulés par les garde-corps ou, au rez-de-chaussée, 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).

#### 2.1.2.13 MODIFICATIONS - TRAVAUX

Chaque copropriétaire pourra 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. Il s'interdit néanmoins de réaliser ou de faire réaliser tous travaux pouvant porter atteinte aux obligations résultant du permis de construire et faire obstacle à l'obtention du certificat de conformité.

Le copropriétaire devra, préalablement à toute exécution de travaux, 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 autres travaux susceptibles d'affecter l'aspect extérieur de l'immeuble devront faire l'objet d'une autorisation préalable de l'assemblée générale. Toutefois, comme il est dit au § 2.1.2.4 ci-dessus, les occupants des locaux commerciaux pourront aménager leur devanture sans avoir à requérir l'autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires mais ils devront se conformer au cahier des charges établi par l'architecte pour tous travaux affectant mes façades.

Le changement des revêtements de sol et des appareils sanitaires, dans les appartements, ne pourra être exécuté qu'après autorisation 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.

#### 2.1.2.14 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 d'appartements qui nécessite la création d'accès distincts sur les circulations communes 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 habitable de chaque lot. Toute répartition différente devra être soumise à l'approbation de l'Assemblée Générale des copropriétaires.

En cas de réunion de lots, les parties communes à l'usage exclusif de ces lots deviendront parties communes spéciales à ces lots ; en conséquence la réunion de plusieurs lots nécessitant l'usage privatif permanent de ces parties communes par leur propriétaire et leur annexion aux parties privatives sera possible.

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 du propriétaire du ou des lots concernés.

#### 2.1.2.15 USAGE DES PARKINGS

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

Les parkings ne pourront donc pas être utilisés pour le stationnement de véhicules utilitaires, 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 de tout véhicule occupant indûment un emplacement de stationnement.

#### 2.1.2.16 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.

### 2.1.3 USAGE DES PARTIES COMMUNES

#### 2.1.3.1 DISPOSITIONS GENERALES

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 passages, halls d'entrée, escaliers et circulations communes, devront être laissés libres en tout temps. Notamment, les entrées et circulations communes ne pourront en aucun cas servir de garages à bicyclettes, motocyclettes, voitures d'enfants ou autres qui devront être remisés dans les garages ou dans les locaux communs, s'ils sont affectés à cet usage.

Pareillement, le stationnement des véhicules sera interdit en dehors des emplacements réservés à cet effet.

En cas d'encombrement d'une partie commune, en contravention avec les présentes stipulations, le syndic est fondé, en vertu de ses pouvoirs propres d'administration, de garde et d'entretien de l'immeuble, à faire enlever l'objet de la contravention, 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 dans les circulations communes ou sur les façades des bâtiments.

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

### 2.1.3.2 ANTENNES

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 sur 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.

### 2.1.3.3 AFFICHAGE - PLAQUES PROFESSIONNELLES - ENSEIGNES

Toute installation de réclame, panneau ou affiche quelconque sur la façade des bâtiments ou dans la résidence est interdite. Seuls pourront être installés à titre provisoire au balcon des appartements des panneaux de petite dimension indiquant qu'un appartement est à louer ou à vendre.

Il sera installé à l'endroit fixé par l'architecte de l'immeuble, une plaque de notoriété indiquant le nom de la résidence, du Promoteur et de l'architecte de l'opération. Les copropriétaires ne pourront en aucun cas retirer cette plaque sans l'accord du Promoteur ou de l'architecte.

La Société chargée de la commercialisation et la Société chargée de la gestion locative des appartements, à condition qu'elle détienne des mandats de gestion pour la moitié au moins des

appartements pourront installer un panneau d'affichage de 4m x 3m visible de la voie publique, à leur frais mais sans contrepartie financière au profit de la copropriété.

Les exploitants des locaux commerciaux pourront installer des enseignes sans avoir à requérir l'autorisation de l'Assemblée des copropriétaires mais ils devront se conformer aux dispositions de l'article § 2.1.2.4 ci-dessus.

Les personnes exerçant une activité professionnelle pourront apposer, à l'entrée de l'immeuble, une plaque faisant connaître au public leur nom, profession et 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.

#### 2.1.3.4 BOITES A LETTRES

En fonction de l'organisation du service de l'immeuble, il sera installé dans chaque hall d'entrée des boîtes à lettres en nombre égal au nombre d'appartements, d'un modèle conforme à la réglementation de la Poste. Aucune boîte à lettres supplémentaire ne pourra être installée dans les parties communes sans autorisation du syndic.

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

#### 2.1.3.5 PISCINE

L'usage de la piscine est réservé aux occupants des appartements. Il sera soumis aux dispositions du règlement intérieur approuvé par l'assemblée générale des copropriétaires qui déterminera les dates et heures d'ouverture de façon à préserver la tranquillité des occupants.

Les occupants de la résidence devront se conformer à toutes les règles d'hygiène et de sécurité pour l'usage de la piscine. Le syndic pourra à tout moment, interdire l'accès du bassin si ces règles ne sont pas respectées.

Les enfants mineurs seront placés sous la surveillance et la responsabilité de leurs parents ou des personnes qui en ont la garde. Le syndicat ne saurait en aucun cas être tenu pour responsable des accidents pouvant survenir du fait de l'utilisation de la piscine.

#### 2.1.3.6 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 animaux ne seront pas admis dans l'enceinte de la piscine.

#### 2.1.3.7 ASCENSEUR

L'usage de l'ascenseur, pour les déménagements ou la livraison de meubles ou par des ouvriers exécutant des travaux dans des locaux privés devra faire l'objet d'une demande au syndic et ne sera autorisé qu'à la condition que soit mise en place une protection de la cabine; en aucun cas les charges transportées ne pourront excéder les charges autorisées pour ces appareils. Tout contrevenant à cette règle sera présumé responsable des dégâts pouvant affecter la cabine et ses portes.

## 2.2 CHARGES COMMUNES - ETAT DE REPARTITION DES CHARGES

### 2.2.1 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.

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

#### 2.2.2.1 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 :

- 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 quand la convocation est faite à la demande d'un propriétaire particulier.
- 3) Les primes d'assurances souscrites par le syndicat.
- 4) La quote-part des charges incombant à la copropriété dans l'Union de syndicats qui sera constituée pour la gestion de la piscine, de son bâtiment annexe, de ses accès et pour le gardiennage de la copropriété. Toutefois les charges relatives à la piscine seront réparties entre les seuls copropriétaires d'appartements, les locaux commerciaux et les parkings étant exclus de cette répartition. Elles seront donc calculées en 6.829èmes.
- 5) La location, la pose et l'entretien des compteurs généraux à l'usage de l'ensemble immobilier.
- 6) Les charges d'entretien, de fonctionnement, de réparation et de reconstruction relatives à la voirie intérieure, aux trottoirs, aux parkings visiteurs et au revêtement d'usure des parkings, qu'ils soient parties communes ou privatives, aux installations d'éclairage extérieur. Les frais d'entretien et d'arrosage des plantations et espaces verts.
- 7) Les frais d'entretien et de réparation des réseaux et canalisations communes à l'ensemble des bâtiments depuis le réseau public jusqu'au raccordement à chaque bâtiment.
- 8) Les frais d'entretien, de réparation et de reconstruction des bâtiments annexes et locaux communs à l'exception du local piscine dont l'entretien sera confié à l'Union de syndicats
- 9) Les frais d'entretien, de réparation et de reconstruction des clôtures de la résidence.
- 10) Les frais d'acquisition du matériel et des produits nécessaires à l'entretien de la résidence.

Et plus généralement tous les frais occasionnés par les espaces et ouvrages à l'usage de tous les copropriétaires dont l'énumération figure au § 1.6.1-A ci-dessus.

## 2.2.2.2 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, comme il est indiqué dans le tableau récapitulatif figurant au § 1.2.3 de l'état descriptif de division.

## 2.2.3 CHARGES SPECIALES

### 2.2.3.1 DEFINITION DES CHARGES SPECIALES A CHAQUE BATIMENT

Les charges spéciales à chaque bâtiment sont les dépenses relatives à la conservation et l'entretien des parties communes propres à ce bâtiment telles qu'elles sont définies au §1.6.1-B ci-dessus et qui ne sont communes à aucun autre corps de bâtiment, c'est-à-dire celles relatives à tout ce qui constitue le corps de bâtiment lui-même et à ce qui en assure la desserte exclusive. Elles comprennent notamment :

- 1) Les frais de réparations de toute nature, grosses ou menues, à faire 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, à la couverture, aux toitures-terrasses et aux planchers.
- 2) Les frais d'entretien et de réparations des châteaux 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, des volets bien que ces choses soient propriété privative.
- 4) Les frais de réparation, de réfection et de reconstruction du gros œuvre des balcons y compris des garde-corps, mais non de leurs revêtements décoratifs au sol quand il en existe, qui sont parties privatives.
- 5) Les frais d'entretien et de réparation de l'étanchéité des terrasses même lorsqu'elles sont à l'usage d'un copropriétaire déterminé, mais non des dalles sur plots qui sont propriété privative.
- 6) Les dépenses d'entretien, de réparation et de reconstruction des installations et réseaux d'électricité, de téléphone, de télévision, de vidéo surveillance propres à chaque bâtiment.
- 7) Les dépenses d'entretien, de réparation et de reconstruction des conduites et canalisations d'alimentation en eau et d'évacuation des eaux usées propres à chaque bâtiment depuis les réseaux communs jusqu'au raccordement particulier à chaque local privatif.
- 8) Les dépenses d'entretien, de réparation et de reconstruction des armoires, coffres et gaines propres à chaque bâtiment.
- 9) Les dépenses d'entretien, de réparation et de remplacement des gaines de ventilation mais non des bouches situées dans les parties privatives.
- 10) Les dépenses de réfection des halls d'entrée, circulations communes et cages d'escaliers : peintures, carrelages, revêtements de sol et revêtements muraux, installations d'éclairage, plafonds, faux plafonds et luminaires.
- 11) Les dépenses d'entretien, de nettoyage et d'éclairage des halls d'entrée, escaliers et circulations communes.

Et plus généralement toutes les dépenses relatives à l'entretien et aux réparations des parties communes spéciales à chaque bâtiment énumérées au § 1.6.1 - B ci-dessus.

### 2.2.3.2 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 générales attribuée à chaque lot rapportée au total des quotes-parts des lots composant chaque bâtiment. Elles seront donc réparties comme suit :

- Pour le bâtiment A, en 1.125èmes
- Pour le bâtiment B, en 2.959èmes
- Pour le bâtiment C, en 2.682èmes
- Pour le bâtiment D, en 2.988èmes

Toutefois les charges relatives à la réfection des halls et circulations communes, à leur nettoyage et à leur éclairage énumérées aux alinéas 10 et 11 de l'article précédent seront réparties, pour chaque bâtiment entre les seuls copropriétaires d'appartements, les locaux commerciaux étant exclus de cette répartition : elles seront donc réparties comme suit :

- Pour le bâtiment A, en 744èmes
- Pour le bâtiment B, en 2.001èmes
- Pour le bâtiment C, en 1.827èmes
- Pour le bâtiment D, en 2.257èmes

### 2.2.4 ELEMENTS D'EQUIPEMENT COMMUN

#### 2.2.4.1 DEFINITION

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

- Eau froide et compteurs d'eau
- La ventilation mécanique contrôlée.
- L'antenne collective et l'interphone
- Le portail d'entrée de la résidence
- L'ascenseur du bâtiment D

#### 2.2.4.2 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. Les répartitions indiquées ci-dessous seraient modifiées de plein droit selon les mêmes principes si le nombre d'emplacements de stationnement, de logements ou de locaux commerciaux venait à être modifié, notamment par suite de division ou de réunion de lots.

#### 2.2.4.3 DEPENSES D'EAU FROIDE ET COMPTEURS D'EAU

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 copropriétaires 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 éventuels frais fixes de location et de relevé de ces compteurs qui seront répartis en parts égales entre les lots desservis soit 1/82ème par lot si chaque local commercial est doté d'un compteur individuel.

Cette répartition sera modifiée de plein droit en cas de modification du nombre de lots desservis par suite de division ou de réunion de lots.



#### 2.2.4.4 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 appartements ou locaux 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 ou locaux raccordés à un même extracteur. S'il existe un extracteur par bâtiment, elles seront réparties comme les charges spéciales à ce bâtiment suivant ce qui est dit au § 2.2.3.2. ci-dessus

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 dépenses générales d'électricité.

#### 2.2.4.5 ANTENNE COLLECTIVE ET INTERPHONE

Les charges afférentes à l'entretien et au remplacement de l'antenne collective et de l'interphone, seront réparties en parts égales entre les lots qui y sont raccordés soit 1/64<sup>ème</sup> par appartement ou 1/82<sup>ème</sup> par lot selon que les locaux commerciaux sont raccordés ou non à ces installations. Si ces charges ne concernent que les parties de ces installations propres à un bâtiment, elles seront réparties en parts égales entre les seuls appartements ou locaux compris dans ce bâtiment :

- Pour le bâtiment A, 1/6<sup>ème</sup> par appartement ou 1/7<sup>ème</sup> par lot (commerces inclus)
- Pour le bâtiment B, 1/20<sup>ème</sup> par appartement ou 1/27<sup>ème</sup> par lot (commerces inclus)
- Pour le bâtiment C, 1/20<sup>ème</sup> par appartement ou 1/25<sup>ème</sup> par lot (commerces inclus)
- Pour le bâtiment D, 1/18<sup>ème</sup> par appartement ou 1/23<sup>ème</sup> par lot (commerces inclus)

Cette répartition sera modifiée de plein droit en cas de modification du nombre de lots desservis.

#### 2.2.4.6 PORTAIL D'ENTREE DE LA RESIDENCE

Les dépenses d'entretien, de fonctionnement, de réparation et de remplacement du portail d'entrée de la résidence seront réparties en parts égales entre les propriétaires d'emplacements de stationnement privés soit 1/82<sup>ème</sup> par emplacement.

#### 2.2.4.7 CHARGES RELATIVES A L'ASCENSEUR - DEFINITION - REPARTITION

Les charges relatives à l'ascenseur sont les dépenses d'entretien, de réparation, de remplacement de la cage d'ascenseur, de la cabine et de ses portes, de ses agrès, de la machinerie et les dépenses d'électricité pour le fonctionnement de l'ascenseur.

S'il n'existe pas de compteur électrique particulier pour les ascenseurs, l'assemblée générale pourra décider sur proposition du syndic d'affecter aux dépenses d'électricité un coefficient de répartition entre les dépenses d'éclairage et les dépenses estimées pour le fonctionnement de l'ascenseur par référence à des installations similaires.

#### 2.2.4.8 TABLEAU DE REPARTITION DES CHARGES D'ASCENSEUR

N° DU LOT	BATIMENT	NIVEAU	NATURE DU LOT	N° DU PLAN	Quote-part des charges d'ascenseur en 1.000èmes
65	D	Etage 1	Appartement T2	D01	38
66	D	Etage 1	Appartement T3	D02	55
67	D	Etage 1	Appartement T3	D03	55
68	D	Etage 1	Appartement T2	D04	38

N° DU LOT	BATIMENT	NIVEAU	NATURE DU LOT	N° DU PLAN	Quote-part des charges d'ascenseur en 1.000èmes
69	D	Etage 1	Appartement T3	D05	55
70	D	Etage 1	Appartement T3	D06	55
71	D	Etage 2	Appartement T2	D07	44
72	D	Etage 2	Appartement T3	D08	63
73	D	Etage 2	Appartement T3	D09	63
74	D	Etage 2	Appartement T2	D10	44
75	D	Etage 2	Appartement T3	D11	63
76	D	Etage 2	Appartement T2	D12	44
77	D	Etage 3	Appartement T2	D13	50
78	D	Etage 3	Appartement T3	D14	72
79	D	Etage 3	Appartement T3	D15	72
80	D	Etage 3	Appartement T2	D16	50
81	D	Etage 3	Appartement T2	D17	50
82	D	Etage 3	Appartement T4	D18	89
					<b>1000</b>

## 2.2.5 DISPOSITIONS DIVERSES

### 2.2.5.1 AGGRAVATION DES CHARGES

Les copropriétaires qui aggraveraient les charges 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.

### 2.2.5.2 CLOISONS MITOYENNES

Les dépenses relatives aux cloisons séparatives des locaux privatifs qui font l'objet d'une mitoyenneté seront réparties par moitié entre les copropriétaires mitoyens, à moins qu'elles n'aient été rendues nécessaires par les désordres affectant le gros œuvre non imputables à ces copropriétaires, auquel cas elles constitueront des charges communes.

### 2.2.5.3 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.

## 2.2.6 REGLEMENT DES CHARGES - PROVISIONS - GARANTIE

### 2.2.6.1 BUDGET PREVISIONNEL ET 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, de demander l'assemblée générale la constitution d'une avance permanente de trésorerie, égale au plus sixième du budget prévisionnel en application de l'article 35 du décret du 17 mars 1965. L'assemblée décide du placement 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.

## 2.2.6.2 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 représentants 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.

## 2.3 ADMINISTRATION DE LA COPROPRIETE

### 2.3.1 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.

### 2.3.2 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 par le décret de 17 Mars 1967 et les textes qui l'ont modifié.

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 la résidence LA PALMERAIE 1

Le siège du syndicat est provisoirement établi à TOULOUSE, au siège de la SCCV RICARD, 4, allées Paul Sabatier à TOULOUSE. Le siège du syndicat sera fixé définitivement lors de la première assemblée générale des copropriétaires.

### 2.3.3 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.

### 2.3.4 ASSEMBLEES GENERALES

#### 2.3.4.1 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.

#### 2.3.4.2 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 ou non l'installation de compteurs d'eau individuels
- approuvera ou non 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 AU PASSAGE ou dans toute autre commune de l'agglomération d'AGEN ou encore en tout autre endroit décidé par l'Assemblée Générale des copropriétaires. Toutefois, la première Assemblée générale pourra être convoquée à TOULOUSE au siège provisoire du syndicat.

Sauf les cas justifiés par l'urgence, la convocation est notifiée au moins quinze jours à l'avance par lettre recommandée avec demande d'avis de réception 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. Le syndic est tenu d'inscrire à l'ordre du jour de l'Assemblée toute question dont la demande d'inscription lui aura été notifiée par un copropriétaire antérieurement à l'envoi de la convocation de 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 approuvés.
- 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 syndic.
- Le projet de toute convention pour tout objet visé aux alinéas précédents entre le syndic 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.

#### 2.3.4.3 TENUE DES ASSEMBLÉES

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, auquel est annexé la feuille de présence et qui est signé par le président, le secrétaire et les scrutateurs.

Le procès verbal comporte le texte de chacune 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 leur nombre de voix et ainsi que ceux des copropriétaires ou associés qui se sont abstenus et leur nombre de voix.

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.

#### 2.3.4.4 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 exprimées 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 à l'exécution de travaux qui dépassent le cadre de la gestion courante de l'immeuble.

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 à moins qu'elle ne décide que la question sera inscrite à l'ordre du jour d'une assemblée ultérieure. 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 10 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 et celles ayant pour objet une modification de la répartition des charges.

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.

### 2.3.5 SYNDIC

#### 2.3.5.1 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.

Toutefois pendant le délai prévu aux articles 1792 et 2270 du Code Civil, la durée du mandat du syndic ne peut dépasser une année lorsque le syndic, son conjoint, leurs commettants ou employeurs, leurs préposés, leurs parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclus, ont directement ou indirectement, à quelque titre que ce soit, même par personne interposée, participé à la construction de l'immeuble.

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.

#### 2.3.5.2 SYNDIC PROVISOIRE

Jusqu'à la première assemblée générale, les fonctions de syndic provisoire sont assurées par la SCCV RICARD, 4 allées Paul Sabatier à TOULOUSE, laquelle pourra se substituer tout professionnel de son choix. 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.

#### 2.3.5.3 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 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 : remise des pièces et des fonds mentionnés ci-dessus ainsi que les intérêts dus à compter du jour de la mise en demeure.

La transmission des documents et archives du syndicat au nouveau syndic doit être accompagnée d'un bordereau récapitulatif de ces pièces. Copie de ce bordereau est remise au conseil syndical.

#### 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.

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). A la même majorité elle arrête le montant des contrats et des marchés à partir desquels la mise en concurrence est rendue obligatoire.

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. L'assemblée fixe alors la durée pour laquelle cette dispense est donnée.

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.

#### 2.3.5.4 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.

#### 2.3.5.5 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 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.

#### 2.3.6 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, pour l'exécution de sa mission, prendre conseil auprès de toute personne de son choix. Il peut aussi, sur une question particulière, demander avis technique à tout professionnel de la spécialité.

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.

Le Conseil syndical rend compte de l'exécution de sa mission à l'assemblée générale.

## 2.4 DISPOSITIONS DIVERSES

### 2.4.1 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 »

### 2.4.2 ACTES D'ACQUISITION ET DE DISPOSITION

#### 2.4.2.1 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 voix exprimées 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. Toutefois l'assemblée générale décide, à la double majorité de l'article 26 de la loi 10 juillet 1965 les aliénations des parties communes et les travaux à effectuer sur celles-ci pour l'application de l'article 25 de la loi n°96-987 du 14 novembre 1996 relative à la mise en œuvre du pacte de relance pour la ville.

#### 2.4.2.2 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.

#### 2.4.3 MUTATIONS DE PROPRIETE OU DE DROITS REELS

##### 2.4.3.1 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.

##### 2.4.3.2 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.

##### 2.4.3.3 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.

##### 2.4.3.4 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.

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

#### 2.4.3.5 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 syndic 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 exigibles 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 auxquelles le syndicat est partie.

#### 2.4.3.6 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 illicites et exigibles à la date de la mutation à titre onéreux.

#### 2.4.3.7 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.

#### 2.4.3.8 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.

#### 2.4.4 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 1965 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'équipement 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.

#### 2.4.5 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 si est temporaire, soit de dégradations ont droit à une indemnité conformément à l'article 9 de la loi du 10 Juillet 1965.

#### 2.4.6 SCISSION 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.

#### *2.4.7 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.

#### *2.4.8 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 syndic de son domicile réel ou élu.

#### *2.4.9 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.



## 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):	
De 0 à 9m <sup>2</sup> :	coefficient 0,33
Au delà de 9m <sup>2</sup>	coefficient 0,20
Situation des appartements :	
Etage 1	coefficient 1
Etage 2	coefficient 1,02
Etage 3	coefficient 1,03

Une valorisation fictive des lots est calculée sur la base de 1800 points/m<sup>2</sup> pondéré pour les appartements d'une superficie habitable inférieure à 33m<sup>2</sup>, avec un abattement progressif inversement proportionnel à la superficie habitable allant jusqu'à 1.745 points/m<sup>2</sup> pondéré pour les surfaces supérieures à 90m<sup>2</sup> habitables. Les locaux commerciaux sont évalués à 1.500points par m<sup>2</sup> de surface brute non aménagée.

Les parkings extérieurs sont évalués forfaitairement à 3000 points.

Les charges spéciales sont calculées avec les mêmes coefficients.

Pour le calcul des charges d'ascenseurs il est appliqué pour chaque appartement un coefficient d'étage et un coefficient de fréquentation :

La progression par étage est de 15%.

Coefficient de fréquentation :

T2	coefficient : 1,8
T3	coefficient : 2,6
T4	coefficient : 3,2

*Etat descriptif de division et règlement de copropriété établis par :*

Pierre BILLETTE, cabinet CPI CONSULTANT  
6, rue du Sachet 31400 TOULOUSE

**STATUTS DE L'UNION  
des syndicats de copropriété  
de la PALMERAIE**

**1 - CONSTITUTION – OBJET - DUREE**

**1.1 CONSTITUTION**

Il est constitué :

Entre

1 - Le syndicat des copropriétaires LA PALMERAIE 1 situé à « LE PASSAGE » et figurant au cadastre de la commune sous les références qui suivent

Section	N°	Lieu-dit	Contenance
B	5804	Pages	45 a 68 ca
B	5795	Pages	08 ca
B	5515	Avenue de Verdun	8 a 92 ca
B	5601	Avenue de Verdun	06 ca
		<b>Contenance totale</b>	<b>54 a 74ca</b>

2 - Le syndicat des copropriétaires de « LA PALMERAIE 2 » situé à « LE PASSAGE » et figurant au cadastre de la commune sous les références qui suivent

Section	N°	Lieu-dit	Contenance
B	5801	Pages	18 a 22 ca
		<b>Contenance totale</b>	<b>18 a 22 ca</b>

3 - Le syndicat des copropriétaires de « LA PALMERAIE 3 » situé à « LE PASSAGE » et figurant au cadastre de la commune sous les références qui suivent

Section	N°	Lieu-dit	Contenance
B	5799	Pages	16 a 47 ca
B	5797	Pages	06 a 00 ca
		<b>Contenance totale</b>	<b>22 a 47 ca</b>

Une union de syndicats régie par les dispositions de l'article 29 de la loi du 10 juillet 1965 modifiée par la loi du 13 décembre 2000 et le décret du 17 mars 1967 prises pour leur application ainsi que par les présents statuts

Cette union sera dénommée « Union des syndicats de copropriété de la PALMERAIE »

**1.2 OBJET**

L'union a pour objet :

- a) La gestion, l'entretien et les réparations afférentes à la piscine dépendant de la copropriété PALMERAIE 1, en ce compris sa clôture, ses plages, son bassin, ses installations techniques et le local abritant ces installations.
- b) L'entretien du portillon situé entre les bâtiments B et C de la copropriété PALMERAIE 1 et de la voie piétonne conduisant de ce portail à la piscine dont les occupants des copropriétés PALMERAIE 2 et PALMERAIE 3 auront l'usage pour accéder à la piscine.
- c) Le recrutement et l'emploi d'un concierge qui sera au service des trois copropriétés mermembres de l'Union

L'union est également habilitée à fournir à ses membres tous autres services et à créer tous autres équipements qui relèveraient de leur intérêt commun.

### **1.3 DUREE**

L'union des syndicats de copropriété de la PALMERAIE est constituée pour une durée illimitée. Elle ne pourra être dissoute que par le consentement de tous les syndicats membres, voté par chacune des assemblées générales à la double majorité de l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965.

### **1.4 SIEGE**

Le siège de l'union est provisoirement fixé à TOULOUSE, 4 allées Paul Sabatier au siège de la SCI RICARD. Il pourra être transféré en tout autre endroit sur décision de l'assemblée générale.

## **2 - ADMINISTRATION DE L'UNION**

### **2.1 ASSEMBLEES GENERALES**

#### **2.1.1 COMPOSITION**

L'assemblée générale est constituée par les syndicats des syndicats de copropriété membres de l'union. Chaque syndic pourra être assisté de deux membres du conseil syndical de la copropriété qu'il représente.

#### **2.1.2 CONVOCATION**

L'assemblée générale est réunie à l'initiative du président de l'union chaque fois qu'il le jugera utile et au moins une fois par an dans le mois suivant la plus tardive des assemblées générales des copropriétés, membres de l'union, appelées à voter le budget prévisionnel.

Le Président devra également convoquer l'assemblée quand la demande lui en sera faite par l'un des syndicats membres de l'union.

Les convocations sont adressées par le Président de l'Union à chacun des syndicats des syndicats membres par lettre recommandée avec avis de réception ou remises contre décharge au moins 45 jours à l'avance afin que les questions inscrites à l'ordre du jour puissent être soumises aux assemblées générales de chacun des syndicats membres. Elles mentionnent les date et lieu de l'assemblée ainsi que son ordre du jour. Une copie de la convocation est adressée au président de chaque conseil syndical des syndicats membres de l'union.

#### **2.1.3 TENUE DES ASSEMBLEES**

L'assemblée ne peut être tenue que lorsque deux membres au moins la composant sont présents ou représentés. Chaque syndic pourra déléguer deux membres du conseil syndical pour assister son syndic et participer aux délibérations de l'assemblée générale de l'union. Mais

seul le syndic est habilité à voter suivant les pouvoirs qu'il détient de l'assemblée générale de la copropriété qu'il représente.

Toutefois, en cas de carence de son syndic, un syndicat membre sera valablement représenté par le président de son conseil syndical avec droit de vote.

En cas de défaillance de deux des membres, une nouvelle assemblée pourra être convoquée dans les huit jours. L'assemblée pourra alors prendre toute décision sur les questions inscrites à l'ordre du jour quel que soit le nombre de membres présents ou représentés.

L'assemblée générale est présidée par le Président de l'union. Les fonctions de secrétaire peuvent être tenues par toute personne, syndic ou membre d'un conseil syndical, habilitée à participer à l'assemblée et acceptant ces fonctions.

Il est tenu une feuille de présence contenant la liste des membres de l'union, présents ou représentés et l'identité de son représentant. Elle est certifiée par le président et le secrétaire.

Les délibérations sont inscrites par ordre de date sur un registre ouvert à cet effet et conservé par le Président de l'union. Y sont annexés les extraits des délibérations et les décisions (avec résultat des votes) des assemblées générales de chaque syndicat membre portant sur les questions inscrites du jour de l'assemblée de l'union

#### 2.1.4 VOTES - MAJORITE

Les questions inscrites à l'ordre du jour sont soumises au vote de chacune des assemblées générales des syndicats membres. Sur chacune des questions, le syndic, ou à défaut, le président du Conseil syndical vote suivant les pouvoirs qui lui ont été votés par l'assemblée chaque membre de l'union disposant d'une voix.

Ces pouvoirs sont votés pour chaque question par l'assemblée générale de chacun des syndicats membres à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés (article 24 de la loi du 10 juillet 1965). Toutefois lorsque la question inscrite à l'ordre du jour porte sur la modification des présents statuts, sur la création ou la suppression d'équipements communs ou de services communs, elle est votée à la majorité de tous les copropriétaires détenant au moins les deux tiers des voix (article 26 de la loi du 10 juillet 1965).

Les décisions sont prises à la majorité des voix des membres de l'union.

En cas d'égalité de voix, sera prépondérante la voix du syndicat s'étant prononcé, lors de son assemblée générale, sur la question soumise au vote, avec la plus forte majorité exprimée en millièmes.

#### 2.1.5 DECISIONS

Les décisions régulièrement prises par l'assemblée générale obligent tous les membres de l'union y compris ceux qui ont voté contre, qui se sont abstenus ou qui n'ont été ni présents, ni représentés.

#### 2.1.6 POUVOIRS DE L'ASSEMBLEE GENERALE

L'assemblée générale est compétente pour toutes questions relevant de l'objet de l'union et notamment :

- Elle élit son Président
- Elle vote le budget annuel
- Elle approuve les comptes annuels
- Elle décide tous travaux nécessaires à l'entretien, la réparation et la reconstruction des ouvrages ou éléments d'équipement qu'elle gère
- Elle engage le personnel nécessaire à l'accomplissement de son objet
- Souscrit toutes assurances utiles

- Elle décide toute action en justice nécessaire, dans l'intérêt de l'union.

## **2.2 PRESIDENT DE L'UNION**

### **2.2.1 DESIGNATION**

Le Président de l'union est élu par l'assemblée générale parmi les syndics représentant chaque membre pour une durée d'un an. Il est rééligible. En cas d'empêchement ou de révocation, le syndic, Président de l'union, est remplacé par le Président du Conseil syndical du syndicat qu'il représente.

### **2.2.2 ATTRIBUTIONS**

Le Président est chargé :

- D'assurer l'exécution des décisions de l'Assemblée générale
- De préparer le budget de l'union
- De soumettre à l'assemblée tous travaux qu'il juge nécessaire à la conservation et l'entretien des ouvrages et éléments d'équipement dont l'union a la charge
- De passer tous marchés suivant les pouvoirs qui lui sont votés par l'assemblée générale.
- De procéder à tous travaux urgents nécessaires à la sauvegarde des ouvrages et éléments d'équipement confiés à l'union.
- De poursuivre le recouvrement des charges de l'union auprès de ses membres.
- De représenter l'union en justice, tant en demandant qu'en défendant

Et plus généralement de toutes les attributions qui lui sont conférées par l'assemblée générale.

## **3 - CHARGES – REPARTITION – RECOUVREMENT**

Les charges de l'union comprennent :

- Les dépenses afférentes à la conservation, à la maintenance, au fonctionnement, à l'entretien et au remplacement ou à la reconstruction des ouvrages ou éléments d'équipement dont la gestion lui est confiée, notamment de la piscine et de ses accessoires à savoir, sa clôture, son bassin, ses plages, ses installations techniques et sanitaires, les bâtiments abritant ces installations et à l'achat de tous matériels et produits nécessaires au fonctionnement et à l'entretien de la piscine, en ce compris les dépenses d'eau pour le remplissage de la piscine.
- Les dépenses relatives à l'entretien et au remplacement du portillon et de la voie piétonne permettant l'accès à la piscine.
- Le salaire d'un concierge, s'il en est recruté un, avec son salaire, ses avantages en nature (logement) ou toutes autres rémunérations, charges sociales comprises, dues, en application des conventions collectives, aux personnes chargées du nettoyage et de l'entretien de l'ensemble immobilier. Le loyer et les travaux d'entretien du logement du concierge. Le remboursement des frais professionnels du concierge

Et plus généralement toutes dépenses relatives aux services et éléments d'équipement communs aux trois copropriétés membres de l'Union

### **3.1 REPARTITION**

La quote-part des charges de l'union incombant à chacun des ses membres sera calculée de la façon suivante :

- Pour les charges relatives à l'usage de la piscine en proportion de la superficie habitable de logements construits à l'intérieur de chaque copropriété.

- Pour les charges relatives au concierge, en proportion de la surface hors œuvre nette construite à l'intérieur de chaque copropriété.

### **3.2 RECOUVREMENT**

Il sera adressé à chaque syndicat membre un appel de fonds trimestriel représentant 25% du budget annuel.

Les charges sont payables dans le mois de l'envoi de l'appel de fonds.

## **4 – DISPOSITIONS DIVERSES**

Tous pouvoirs sont donnés au porteur des copies ou expéditions des présentes aux fins de procéder aux formalités de publicité prévues par l'article 5 de la loi du 1<sup>er</sup> Juillet 1901 relative au contrat d'association.

## TABLE DES MATIERES

1 - CONSTITUTION - OBJET - DUREE .....	1
1.1 CONSTITUTION .....	1
1.2 OBJET .....	1
1.3 DUREE .....	2
1.4 SIEGE .....	2
2 - ADMINISTRATION DE L'UNION .....	2
2.1 ASSEMBLEES GENERALES .....	2
2.1.1 COMPOSITION .....	2
2.1.2 CONVOCATION .....	2
2.1.3 TENUE DES ASSEMBLEES .....	2
2.1.4 VOTES - MAJORITE .....	3
2.1.5 DECISIONS .....	3
2.1.6 POUVOIRS DE L'ASSEMBLEE GENERALE .....	3
2.2 PRESIDENT DE L'UNION .....	4
2.2.1 DESIGNATION .....	4
2.2.2 ATTRIBUTIONS .....	4
3 - CHARGES - REPARTITION - RECOUVREMENT .....	4
3.1 REPARTITION .....	4
3.2 RECOUVREMENT .....	5
4 - DISPOSITIONS DIVERSES .....	5

ANNEXE A LA MINUTE D'UN ACTE REÇU  
CE JOUR PAR M<sup>r</sup> BERNARD FABRE  
NOTAIRE ASSOCIE  
47520 LE PASSAGE (L. & G.)

34, Bd de la Méditerranée  
31400 Toulouse  
Tél. 05 61 14 85 14  
Fax 05 61 14 85 15

4, rue du Maréchal Lyautey  
47520 Le Passage  
Tél. 05 53 98 40 13  
Fax 05 4 114 85 15

ANNEXE A LA MINUTE D'UN ACTE REÇU  
CE JOUR PAR M. BERNARD FABRE  
NOTAIRE ASSOCIÉ

DEPARTEMENT DU LOT ET GARONNE  
COMMUNE DE LE PASSAGE (L. & G.)

**PROJET : PROGRAMME DE LOGEMENTS ET DE  
COMMERCES  
STADE MICHEL RICARD**

**TITRE : BATIMENTS A ET B  
PLAN DE SITUATION**

**PHASE :**

ESQ	APS	<b>APD</b>	PRO	DCE	OPC	DOE
-----	-----	------------	-----	-----	-----	-----

<b>Maître de l'Ouvrage</b> S.C.L. RICARD 4 Allée Paul Sabatier 31400 TOULOUSE		<b>Téléphone</b> 05.34.31.88.98	<b>Télécopie</b> 05.34.31.88.98
<b>Bureau de contrôle</b> NORSKO Cécilien 9 rue Paul Talabot 31100 TOULOUSE		<b>05.61.18.28.70</b>	
<b>Maîtrise d'Oeuvre</b> GCP SUTTER + TAILLANDIER Architectes DPLG 34 Bd de la Méditerranée 31400 TOULOUSE		<b>05.61.14.85.14</b>	<b>05.61.14.85.15</b>
<b>Bureaux d'Etudes</b>			

abcdefghijklmnop  
ghijkl  
mnopqr  
STUVWX  
yz @ =  
% x ! + \*  
Sutter + Taillandier  
ARCHITECTES

abcdefghijklmnop  
ghijkl  
mnopqr  
STUVWX  
yz @ =  
% x ! + \*  
Sutter + Taillandier  
ARCHITECTES

SIREN 370 677 528  
SIRET 370 677 528 000 27  
Ordre des Architectes  
Midi Pyrénées 14.E.117

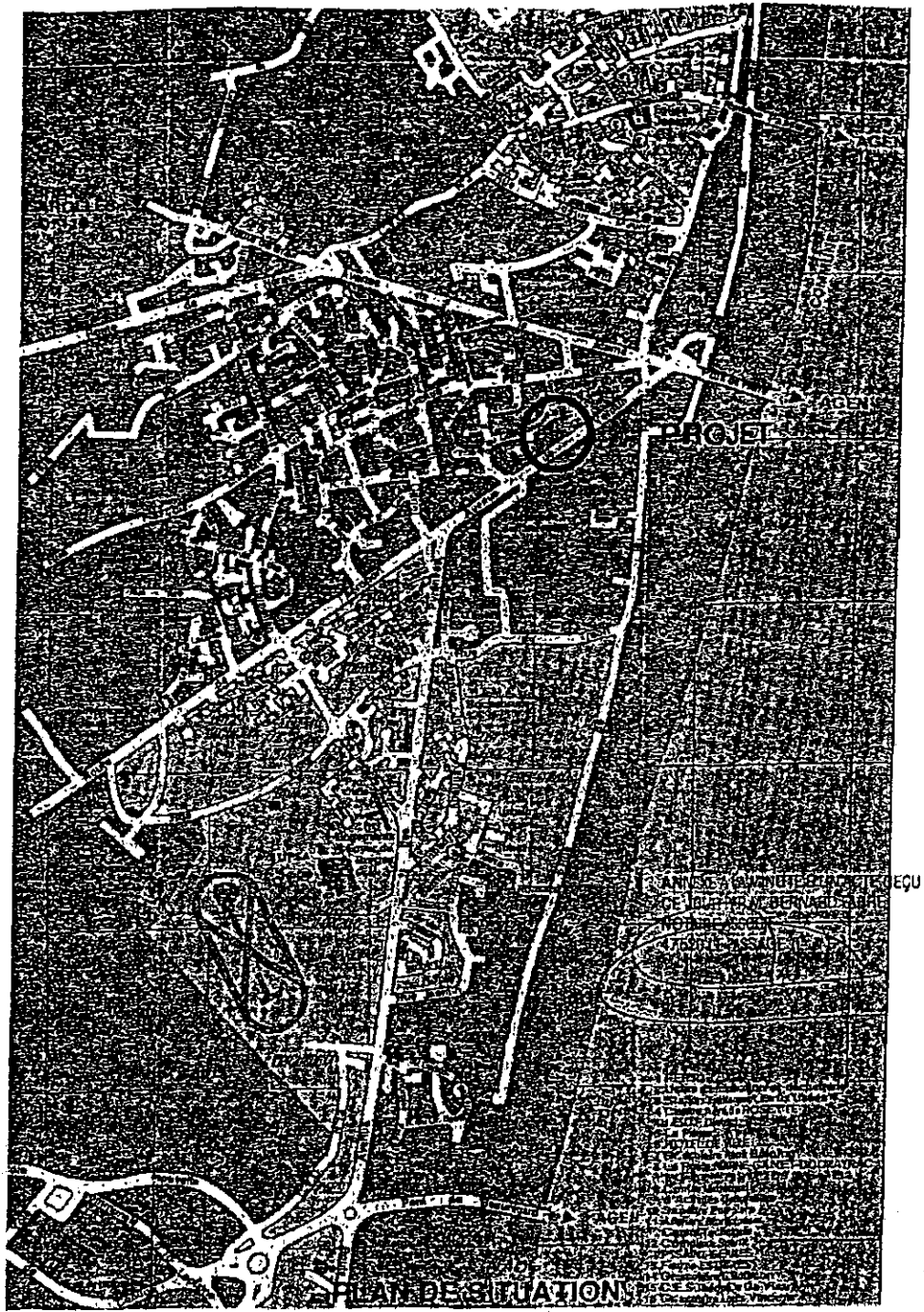
Index	Date	Modifications	Dessiné par :	Vérifié par :	Contrôle :
A	08/2004	Première situation	JT	LT	PLT

0212	APD	JT	STU	A
------	-----	----	-----	---

ECHELLE	-	1
DATE	09/04	
AFFAIRE	0212	

105





34, Bd de la Méditerranée  
31400 Toulouse  
Tél. 05 61 14 85 14  
Fax 05 6 1 14 85 15

4, rue du Maréchal Lyautey  
47520 Le Passage  
Tél. 05 53 98 40 13  
Fax 05 6 1 14 85 15

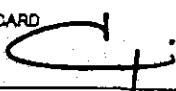
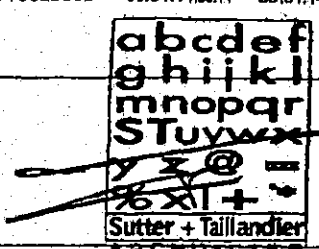
DEPARTEMENT DU LOT ET GARONNE  
COMMUNE DE LE PASSAGE

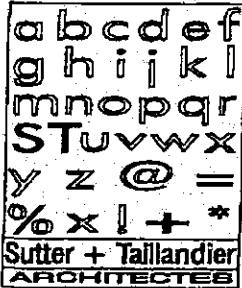
PROJET : PROGRAMME DE LOGEMENTS ET DE  
COMMERCES  
STADE MICHEL RICARD

TITRE : BATIMENT C  
PLAN DE SITUATION

PHASE :

ESQ	APS	<b>APD</b>	PRO	DCE	OPC	DOE
-----	-----	------------	-----	-----	-----	-----

<b>Maître de l'Ouvrage</b> S.C.J. RICARD  4 Allée Paul Sabatier 31400 TOULOUSE		<b>Téléphone</b> 05.34.31.96.96	<b>Télécopie</b> 05.34.31.96.99
<b>Bureau de contrôle</b> NORISKO Caruana 9 rue Paulin Talabot 31100 TOULOUSE		05.81.19.28.70	
<b>Maîtrise d'Oeuvre</b> SCP SUTTER + TAILLANDIER Architectes DPLG 34 Bvd de la Méditerranée 31400 TOULOUSE		05.61.14.85.14	05.61.14.85.15
<b>Bureaux d'Etudes</b> 			



SIREN 390 699 528  
SIRET 390 699 528 000 27  
Ordre des Architectes  
Midi Pyrénées 14.S.117

Indice	Date	Modifications	Dessiné par :	Vérificateur :	Contrôle :
A	08/2004	Première diffusion	JT	LT	PLT

N° d'identification	0212	APD	JT	SITU.	A
N° d'ordre		Phase	Dessiné par	N°	Titre

107

ECHELLE	.	1
DATE	09/04	
AFFAIRE	0212	



34, Bd de la Méditerranée  
31400 Toulouse  
Tél. 05 61 14 85 14  
Fax 05 61 14 85 15

4, rue du Maréchal Lyautey  
47520 Le Passage  
Tél. 05 53 98 40 13  
Fax 05 61 14 85 15

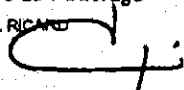
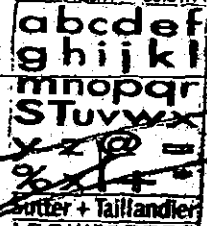
DEPARTEMENT DU LOT ET GARONNE  
COMMUNE DE LE PASSAGE

PROJET : PROGRAMME DE LOGEMENTS ET DE  
COMMERCES  
STADE MICHEL RICARD

TITRE : BATIMENTS D  
PLAN DE SITUATION

PHASE :

ESQ	APS	<b>APD</b>	PRO	DCE	OPC	DOE
-----	-----	------------	-----	-----	-----	-----

Maître de l'Ouvrage S.C.I. RICARD 		Téléphone 4 Allée Paul Sabatier 31400 TOULOUSE 05.34.31.86.96	Télécopie 05.34.31.86.99
Bureau de contrôle NORISKO Carrière 9 rue Paulin Talabot 31100 TOULOUSE		05.61.19.28.70	
Maîtrise d'Oeuvre SCP SUTTER + TAILLANDIER Architectes DPLG 34 Bvd de la Méditerranée 31400 TOULOUSE		05.61.14.85.14	05.61.14.85.15
Bureaux d'Etudes			

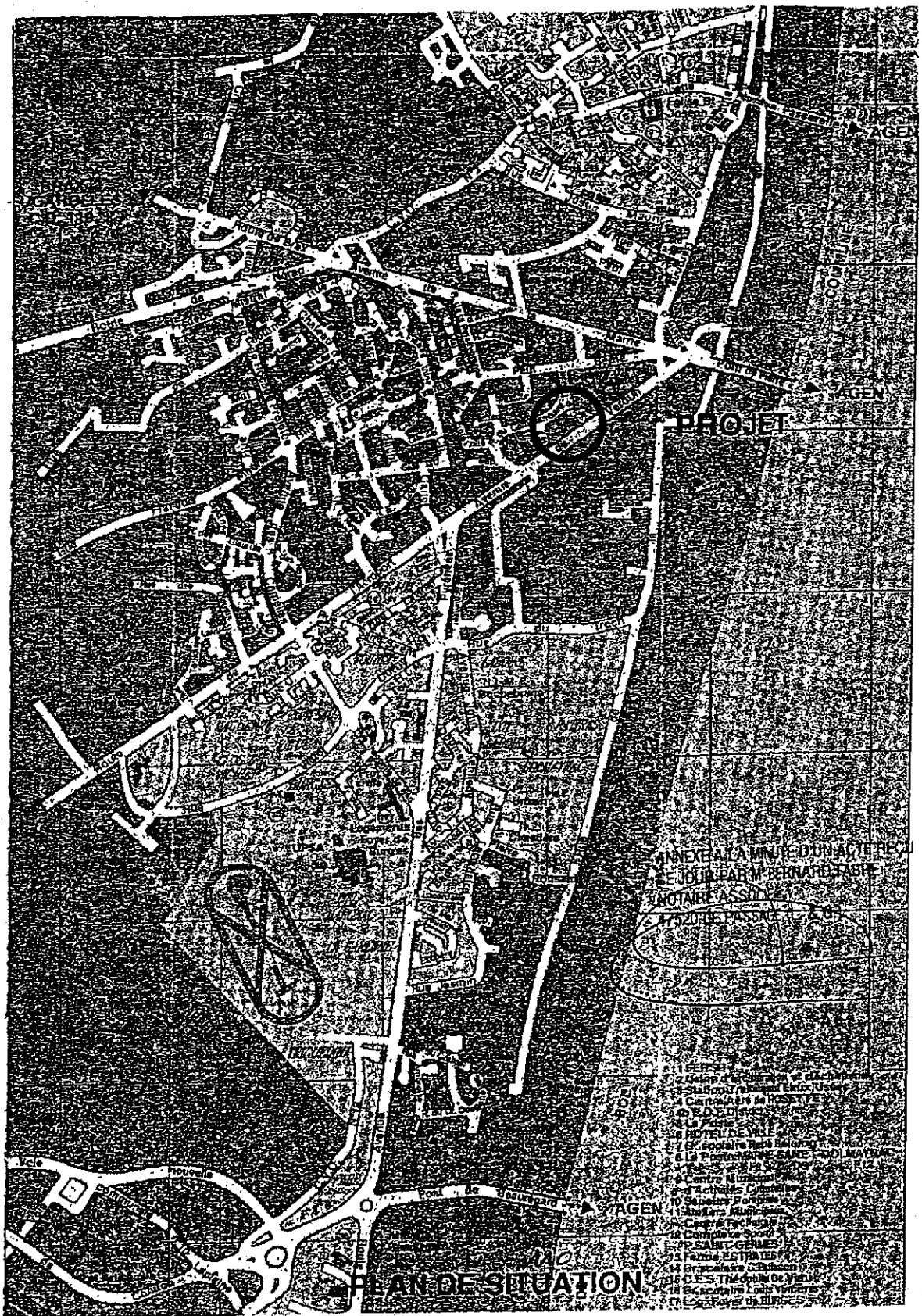
abcdefghijklmnop  
ghijkl  
mnopqr  
STUVWX  
YZ @ =  
% x ! + \*  
Sutter + Tallandier  
ARCHITECTES

SIREN 390 699 528  
SIRET 390 699 528 000 27  
Ordre des Architectes  
Midi Pyrénées 14.S.117

Indice	Date	Modifications	Dessiné par :	Vérificateur :	Contrôle :
A	06/2004	Première diffusion	JT	LT	PLT
	0212	APD	JT	SITU.	A

109

ECHELLE	-	1
DATE	09/04	
AFFAIRE	0212	

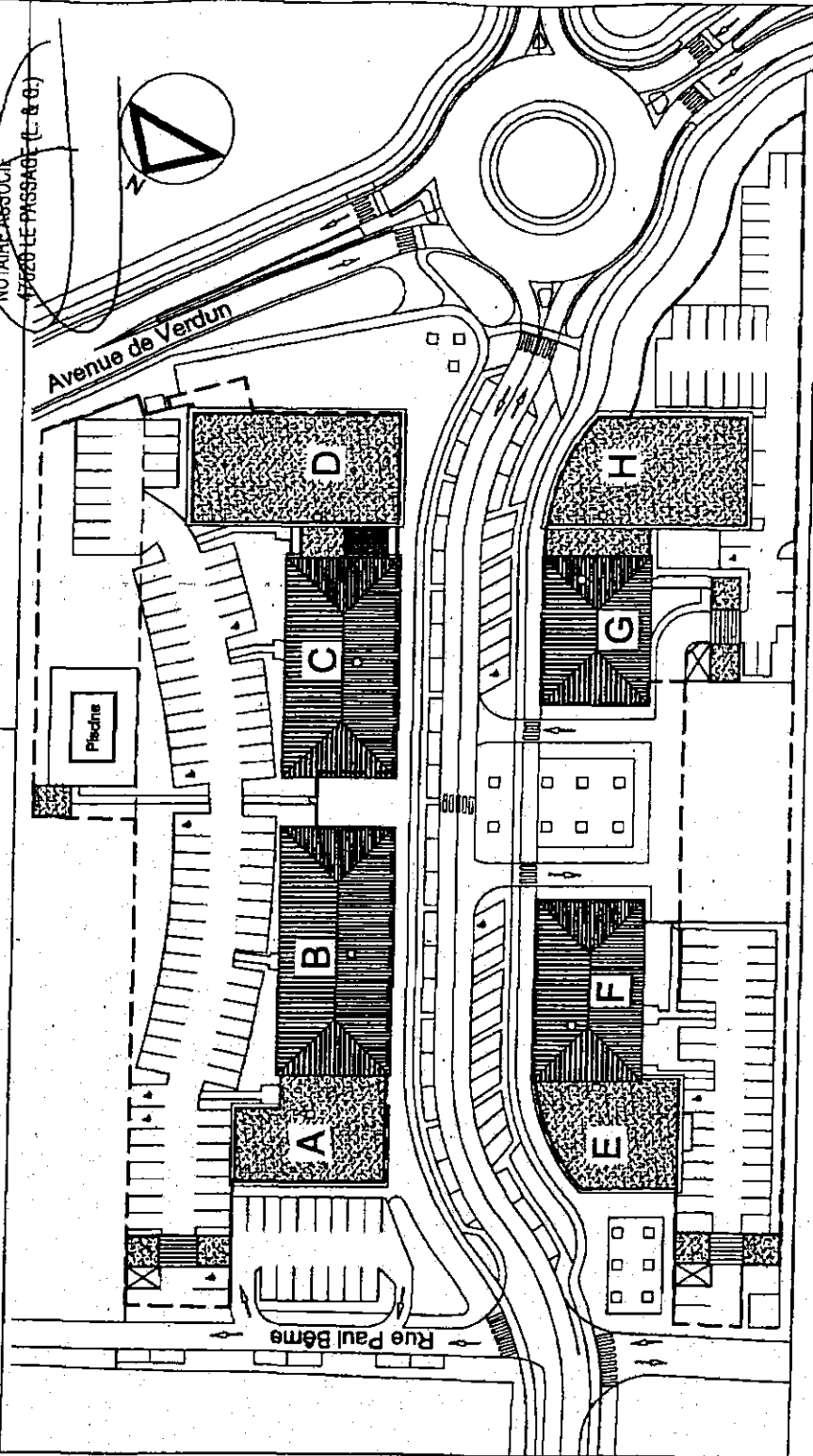


# RESIDENCE "LA PALMERAIE"

47250 LE PASSAGE D'AGEN

# PLAN DE MASSE

ANNEXE A LA MINUTE D'UN ACTE REÇU  
CE JOUR PAR M<sup>r</sup> BERNARD FABRE  
NOTAIRE ASSOCIÉ  
47250 LE PASSAGE (L. 0.0.)



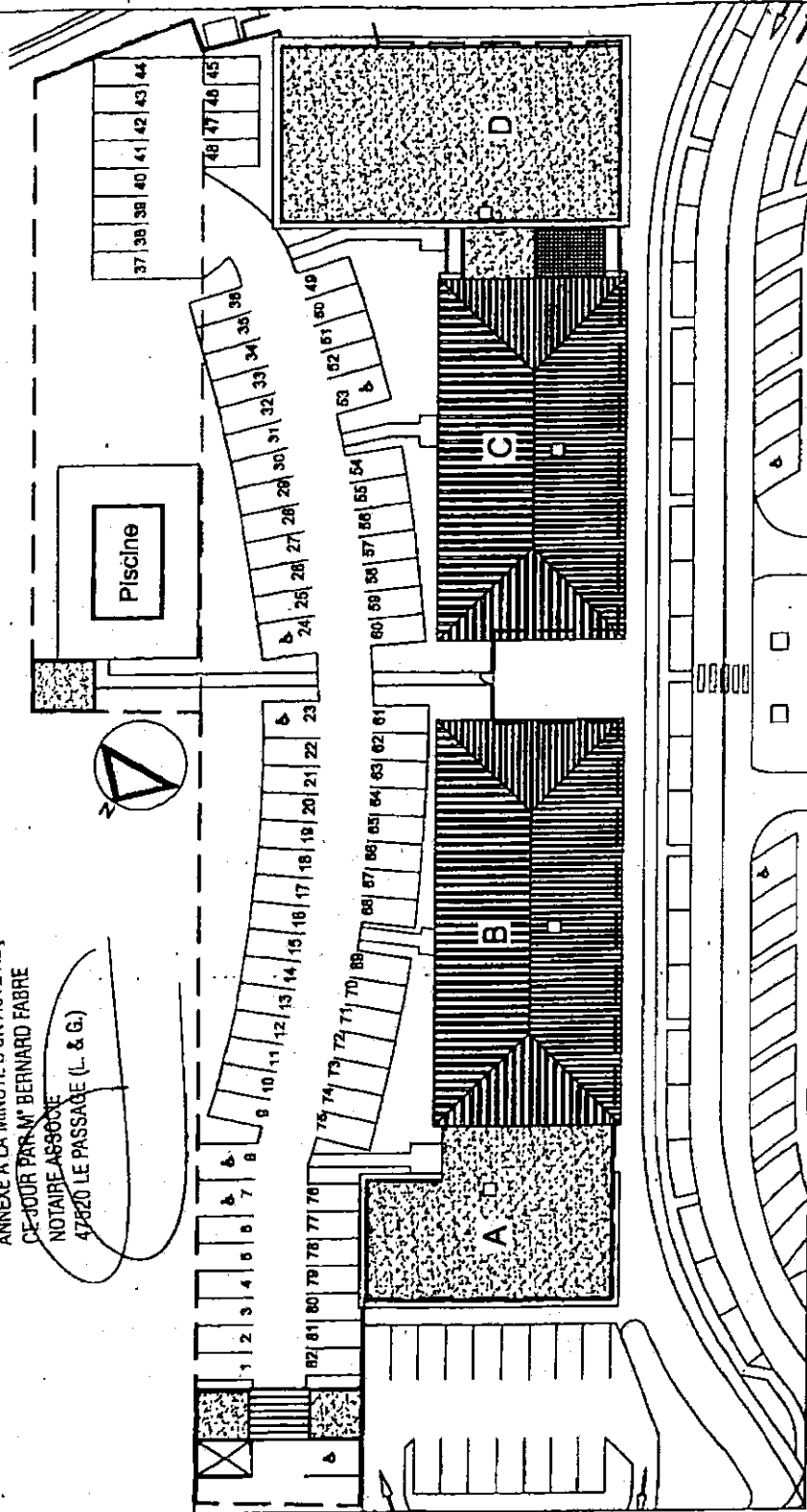
DOCUMENT NON CONTRACTUEL SUSCEPTIBLE DE MODIFICATIONS POUR DES RAISONS TECHNIQUES ET/OU ADMINISTRATIVES  
SUTTER + TAILLANDIER architectes d.p.l.g. 34 boulevard de la Méditerranée 31400 TOULOUSE

**RESIDENCE "LA PALMERAIE"**

47250 LE PASSAGE D'AGEN

**PLAN DE REPERAGE  
STATIONNEMENTS A, B, C et D**

ANNEXE A LA MINUTE D'UN ACTE REÇU  
CE-JOUR PAR M<sup>r</sup> BERNARD FABRE  
NOTAIRE ASSOCIE  
47250 LE PASSAGE (L. & G.)



DOCUMENT NON CONTRACTUEL SUSCEPTIBLE DE MODIFICATIONS POUR DES RAISONS TECHNIQUES ET/OU ADMINISTRATIVES  
SUTTER + TAILLANDIER architectes d.p.l.g. 34 boulevard de la Méditerranée 31400 TOULOUSE

*me*



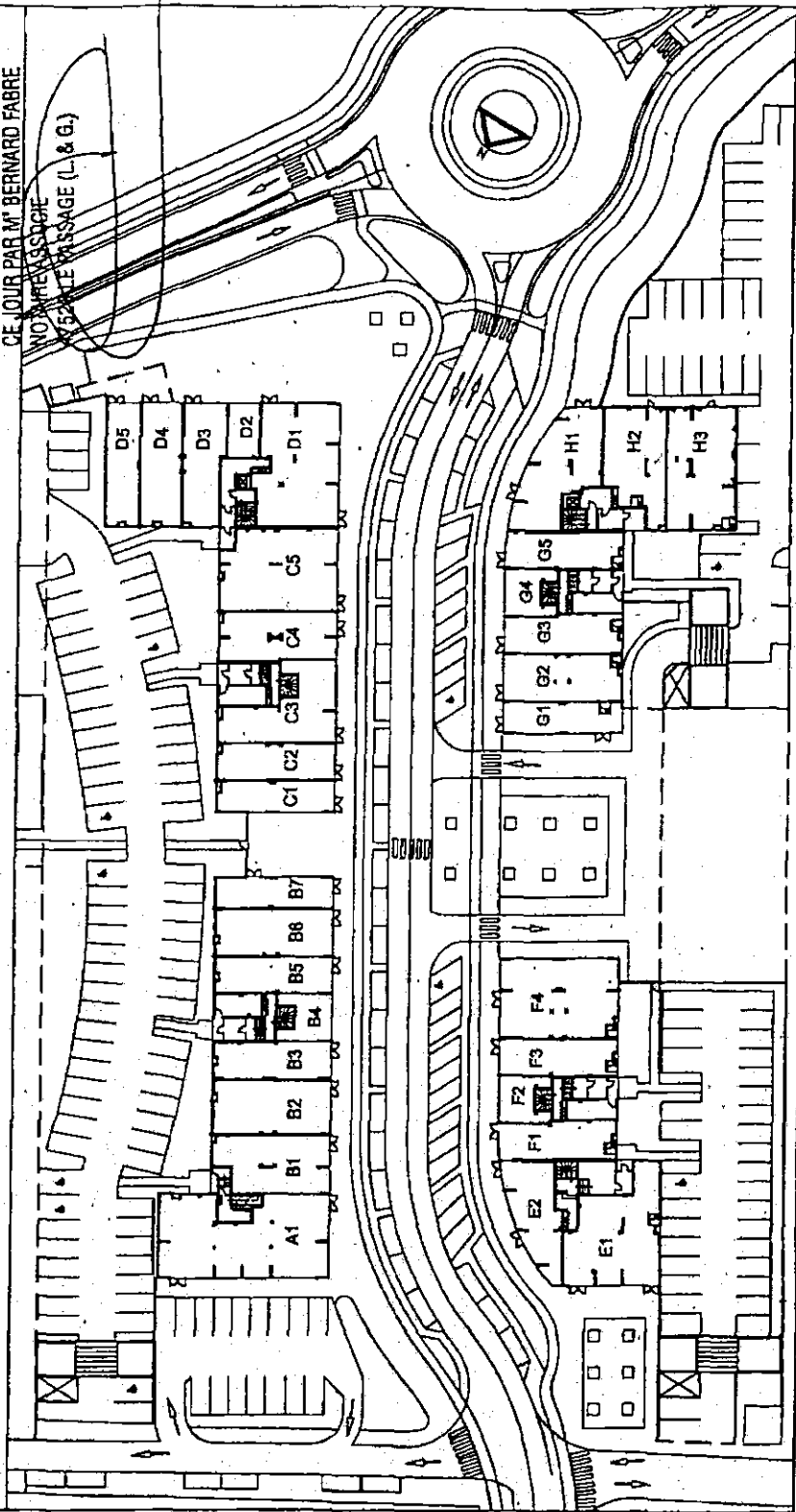
# RESIDENCE "LA PALMERAIE"

47250 LE PASSAGE D'AGEN

plan d'ensemble des rez de chaussée

ANNEXE A LA MINUTE D'UN ACTE REÇU  
CE JOUR PAR M<sup>r</sup> BERNARD FABRE

NOUVEAU PASSAGE  
LE SEUL PASSAGE (L & G.)



DOCUMENT NON CONTRACTUEL SUSCEPTIBLE DE MODIFICATIONS POUR DES RAISONS TECHNIQUES ET/OU ADMINISTRATIVES  
SUTTER + TAILLANDIER architectes d.p.l.g. 34 boulevard de la Mécanique 31400 TOULOUSE

M3

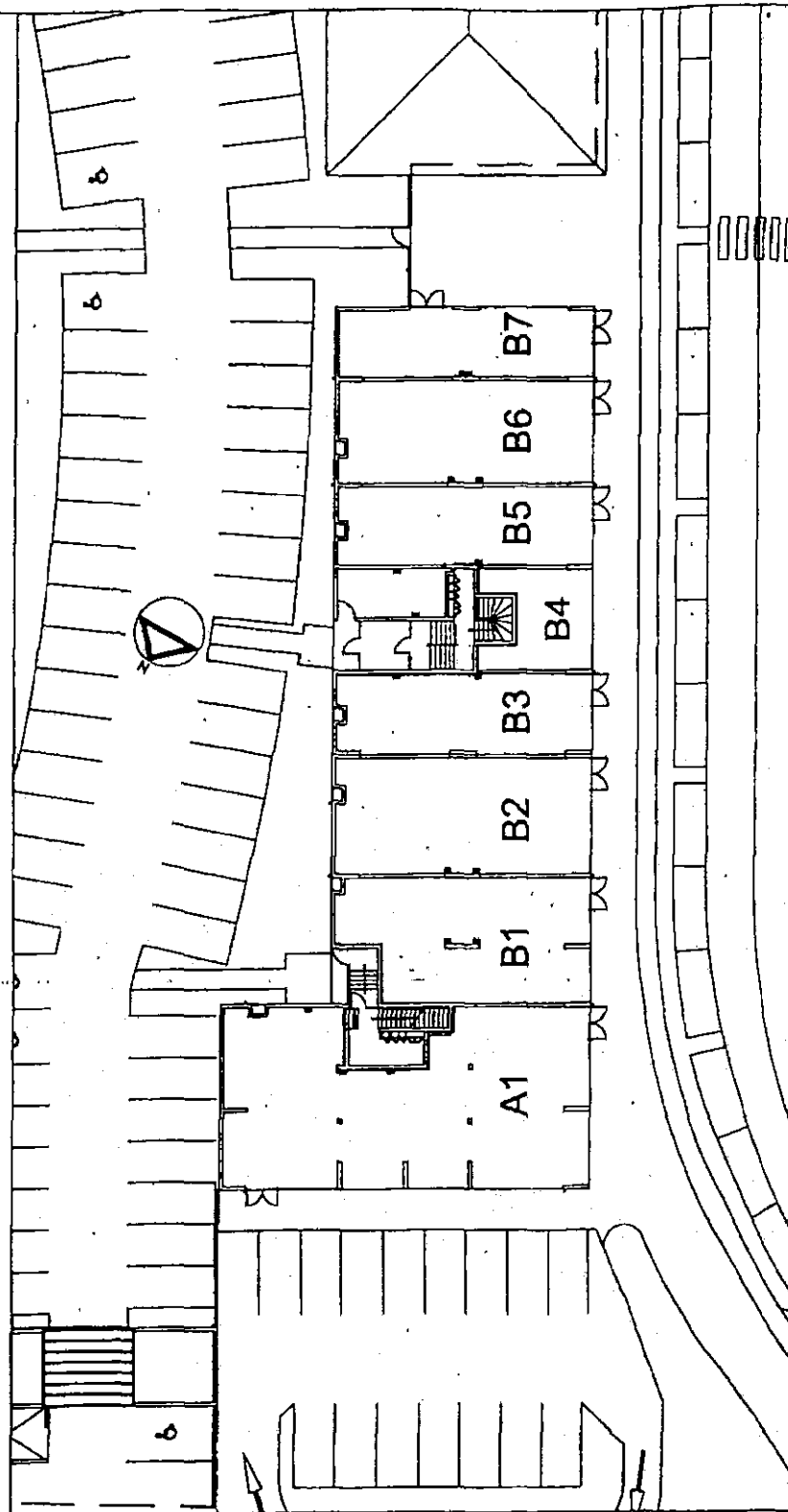


ANNEXE A LA MINUTE D'UN ACTE REÇU  
CE JOUR PAR M. BERNARD FABRE

**RESIDENCE "LA PALMERAIE"**

47250 LE PASSAGE D'AGEN

47520 LE PASSAGE (L & G)  
Rez de chaussée bâtiments A et B



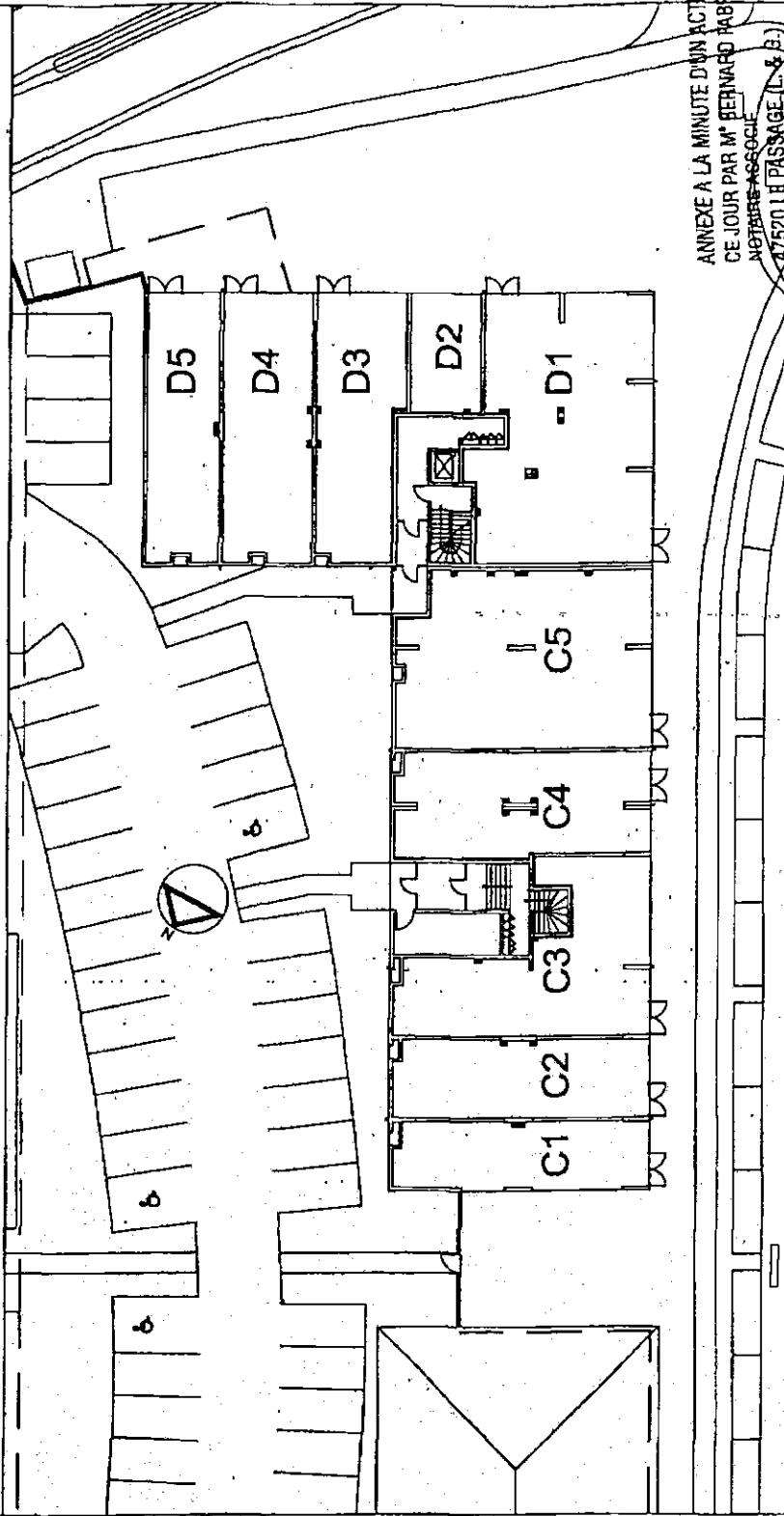
DOCUMENT NON CONTRACTUEL SUSCEPTIBLE DE MODIFICATIONS POUR DES RAISONS TECHNIQUES ET/OU ADMINISTRATIVES  
SUTTER + TAILLANDIER architectes d.p.r.g. 34 boulevard de la Méditerranée 31400 TOULOUSE

M4

# RESIDENCE "LA PALMERAIE"

47250 LE PASSAGE D'AGEN

rez de chaussée bâtiments C et D



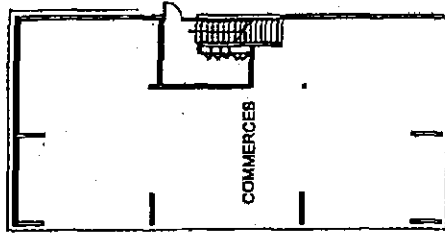
ANNEXE A LA MINUTE D'UN ACTE  
DE JOUR PAR M<sup>r</sup> BERNARD HABRE  
NOTAIRE ASSOCIE  
47520 LE PASSAGE (L. & B.)

DOCUMENT NON CONTRACTUEL - SUSCEPTIBLE DE MODIFICATIONS - POUR DES RAISONS TECHNIQUES ET/OU ADMINISTRATIVES  
SUTTER + TAILLANDIER architectes d.p.l.g. 34 boulevard de la Méditerranée 31400 TOULOUSE

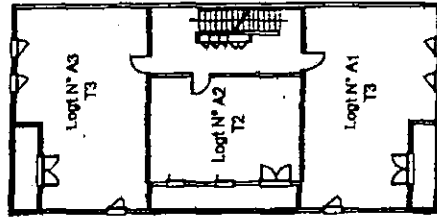
RESIDENCE "LA PALMERAIE"

47250 LE PASSAGE D'AGEN

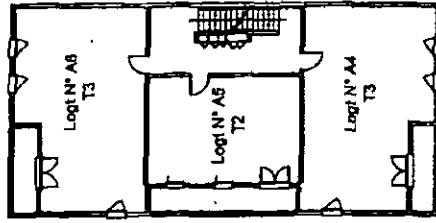
PLAN DE REPERAGE  
BATIMENT A



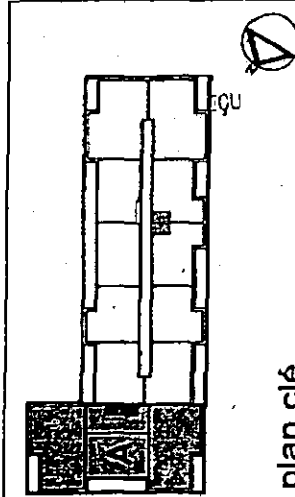
Rez-de-chaussée



R+1



R+2



plan clé

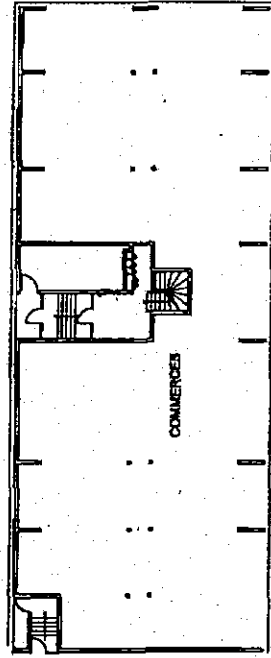
ANNEXE A LA MINUTE D'UN ACTE REÇU  
CE JOUR PAR M<sup>re</sup> BERNARD FABRE  
NOTAIRE ASSOCIE  
47250 LE PASSAGE (L. & G.)

DOCUMENT NON CONTRACTUEL SUSCEPTIBLE DE MODIFICATIONS POUR DES RAISONS TECHNIQUES ET/OU ADMINISTRATIVES.  
SUTTER + TAILLANDIER architectes d.p.l.g. 34 boulevard de la Méditerranée 31400 TOULOUSE

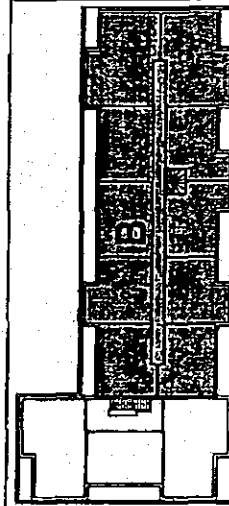
# RESIDENCE "LA PALMERAIE"

47250 LE PASSAGE D'AGEN

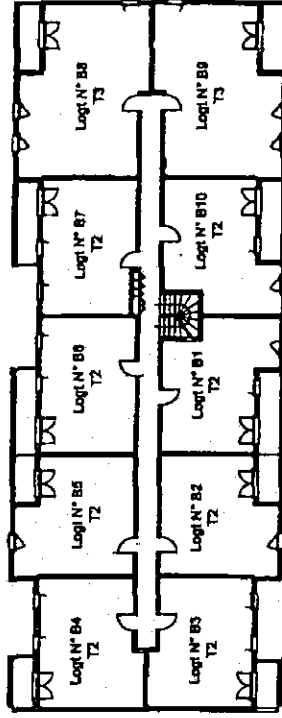
# PLAN DE REPERAGE BATIMENT B



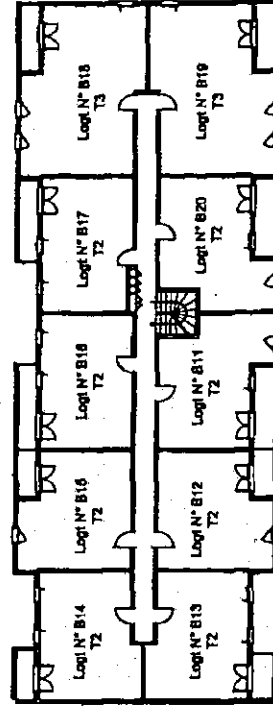
Rez-de-chaussée



plan clé



R+1



R+2

ANNEXE A LA MINUTE D'UN ACTE REQU  
DE JUDICER PAR M<sup>re</sup> BERNARD FABRE

NOTAIRE ASSOCIE

47520 LE PASSAGE (L. & G.)

DOCUMENT NON CONTRACTUEL. SUSCEPTIBLE DE MODIFICATIONS POUR DES RAISONS TECHNIQUES ET/OU ADMINISTRATIVES

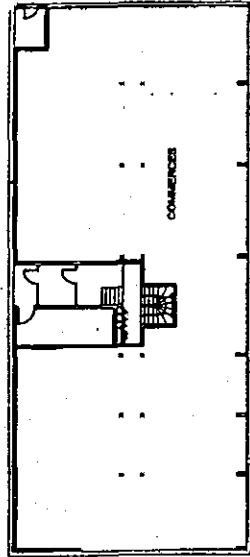
SUTTER + TAILLANDIER architectes d.p.l.g. 34 boulevard de la Méditerranée 31400 TOULOUSE

17

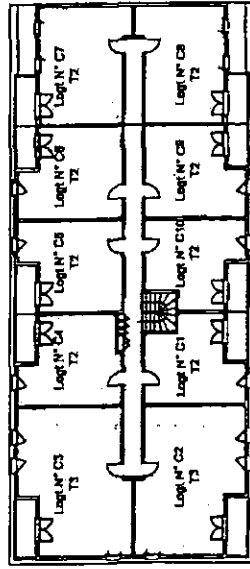
**RESIDENCE "LA PALMERAIE"**

47250 LE PASSAGE D'AGEN

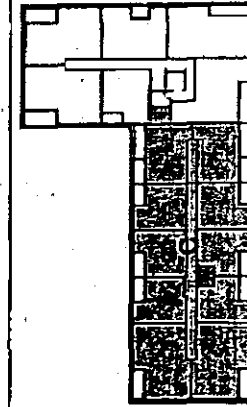
**PLAN DE REPERAGE  
BATIMENT C**



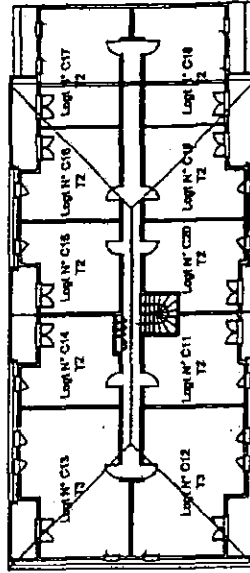
Rez-de-chaussée



R+1



plan clé



R+2

ANNEXE A LA MINUTE D'UN ACTE REÇU  
DE JOUR PAR M. BERNARD FABRE

NOTAIRE ASSOCIÉE

LE PASSAGE (L & G)

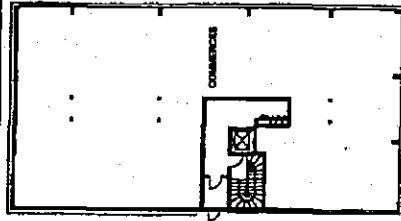
DOCUMENT NON CONTRACTUEL SUSCEPTIBLE DE MODIFICATIONS POUR DES RAISONS TECHNIQUES ET/OU ADMINISTRATIVES 47250 LE PASSAGE (L & G)  
SUTTER + TAILLANDIER architectes d.p.l.g. 34 boulevard de la Méditerranée 31400 TOULOUSE

118

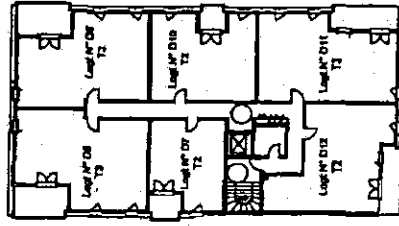
**RESIDENCE "LA PALMERAIE"**

47250 LE PASSAGE D'AGEN

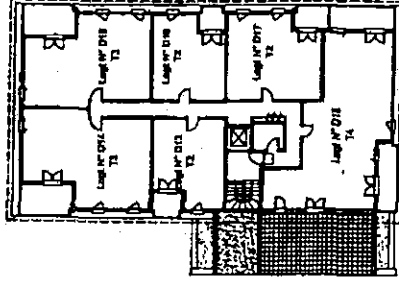
**PLAN DE REPERAGE  
BATIMENT D**



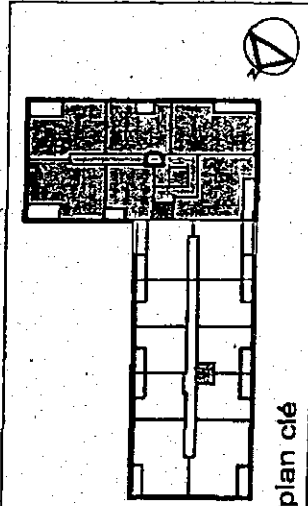
Rez-de-chaussée



R+1



R+2



plan clé

ANNEXE A LA MINUTE D'UN ACTE REÇU  
CE JOUR PAR M<sup>r</sup> BERNARD FABRE  
NOTAIRE-ASSOCIÉ  
47520 LE PASSAGE (L. & G.)

BN

DOCUMENT NON CONTRACTUEL SUSCEPTIBLE DE MODIFICATIONS POUR DES RAISONS TECHNIQUES ET/OU ADMINISTRATIVES  
SUTTER + TAILLANDIER architectes d.p.l.g. - 34 boulevard de la Méditerranée 31400 TOULOUSE

DESCRIPTION DE LA DEMANDE D'AUTORISATION		référence dossier :
Déposée le 14/09/2004	Complétée le 09/11/2004	N° PC4720104A1029
Par : Demeurant à :	- SCI RICARD 4 allée Paul Sabatier 31000 TOULOUSE	
Représenté par : Pour : Sur un terrain sis :	Construction de 64 logements + commerces Lieu Pages lotissement Michel Ricard	Surfaces hors oeuvre autorisées brute : 7 898 m <sup>2</sup> nette : 5 716 m <sup>2</sup>  Destinations : Logements

Le Maire :

Vu la demande de permis de construire susvisée,  
Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L 421-1 et suivants, R 421-1 et suivants,  
Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 02/02/1998  
Vu le règlement de la zone Ubi du Plan Local d'Urbanisme  
Vu le Plan de Prévention des Risques de l'Agenais approuvé le 19.4.2000, secteur SU1  
Vu le lotissement Michel Ricard approuvé le 25.3.2004  
Vu le certificat administratif en date du 23.12.2004 autorisant la délivrance des permis de construire  
Vu le décret n° 73-1007 du 31.10.1973 relatif à la protection contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public  
Vu le décret n° 94-86 du 26.1.1994 relatif à l'accessibilité des établissements recevant du public  
Vu l'avis réputé favorable de la sous-commission de sécurité  
Vu l'avis réputé favorable de la sous-commission d'accessibilité  
Vu l'autorisation de la Commission Départementale d'Equipeement Commercial en date du 12.01.2005  
Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 29.4.2003 instaurant la participation pour le raccordement à l'égout  
Sur proposition du Service Instructeur,

ARRETE

**ARTICLE 1 :** Le permis de construire est **ACCORDE** pour le projet décrit dans la demande susvisée.

**ARTICLE 2 :** Il est imposé le versement d'une participation pour raccordement à l'égout de 30 470,40 EUR.

**POUR INFORMATION :** Ce permis de construire est soumis à perception de :

- la Taxe Locale d'Equipeement (T.L.E.) : 55 898 EUR.
- la Taxe Départementale C.A.U.E. (T.D.C.A.U.E.) : 5 590 EUR.
- la Taxe Départementale Espaces Naturels Sensibles (T.D.E.N.S.) : 9 317 EUR.

Le Maire, le 26.01.05  
Y. SEBUE

La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L 421-2-4 du Code de l'Urbanisme.  
Elle est exécutoire à compter de sa transmission.

**INFORMATIONS A LIRE ATTENTIVEMENT :**

- **DROITS DES TIERS :** La présente décision est notifiée sans préjudice du droit des tiers (notamment obligations contractuelles ; servitudes de droit privé telles que les servitudes de vue, d'ensoleillement, de mitoyenneté ou de passage ; règles figurant au cahier des charges du lotissement...) qu'il appartient au destinataire de l'autorisation de respecter.
- **DUREE DE VALIDITE :** Le permis est périmé si les constructions ne sont pas entreprises dans le délai de deux ans à compter de sa délivrance ou si les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année. Sa prorogation pour une année peut être demandée deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité.
- **AFFICHAGE :** Mention du permis doit être affichée sur le terrain par le bénéficiaire dès sa notification et pendant toute la durée du chantier. Il est également affiché en mairie pendant deux mois.
- **DELAIS ET VOIES DE RECOURS :** La bénéficiaire d'une décision qui désire la contester peut saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS à partir de la notification de la décision considérée. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite).
- **ASSURANCE DOMMAGES-OUVRAGES :** Elle doit être souscrite par le maître d'ouvrage de travaux de bâtiment avant l'ouverture du chantier, dans les conditions prévues par les articles L.242-1 et suivants du code des assurances.

120

**INFORMATIONS A LIRE ATTENTIVEMENT**

- **DROITS DES TIERS** : La présente décision est notifiée sans préjudice du droit des tiers (notamment obligations contractuelles ; servitudes de droit privé telles que les servitudes de vue, d'ensevelissement, de mitoyenneté ou de passage ; règles figurant au cahier des charges du lotissement ...) qu'il appartient au destinataire de l'autorisation de respecter.
- **DUREE DE VALIDITE** : Le permis est périmé si les constructions ne sont pas entreprises dans le délai de deux ans à compter de sa délivrance ou si les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année. Sa prorogation pour une année peut être demandée deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité.
- **AFFICHAGE** : Mention du permis doit être affichée sur le terrain par le bénéficiaire dès sa notification et pendant toute la durée du chantier. Il est également affiché en mairie pendant deux mois.
- **DELAIS ET VOIES DE RECOURS** : Le bénéficiaire d'une décision qui désire la contester peut saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS à partir de la notification de la décision considérée. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite).
- **ASSURANCE DOMMAGES-OUVRAGES** : Elle doit être souscrite par le maître d'ouvrage de travaux de bâtiment avant l'ouverture du chantier, dans les conditions prévues par les articles L.242-1 et suivants du code des assurances.

ANNEXE A LA MINUTE D'UN ACTE REÇU  
CE JOUR PAR M<sup>r</sup> BERNARD FABRE  
NOTAIRE ASSOCIE  
47520 LE PASSAGE (L. & G.)

124



**Maître Jean-Philippe VIGUIER**

*Huissier de Justice Audiencier*

50, Boulevard Carnot

BP 61

47003 AGEN CEDEX



Tél : 05-53 66 08 16 - Télécopie : 05-53 66 15 22

CCP Toulouse 2109.17 Z

*etude\_viguiere@foreth-huissierjustice.com*

# PROCES VERBAL DE CONSTAT

LE NEUF MARS

DEUX MIL CINQ

## A LA DEMANDE DE :

De la société dénommée SCI RICARD, Société Civile Immobilière ayant son siège social 4, allées Paul Sabatier 31000 TOULOUSE agissant poursuites et diligences ses représentants légaux en exercice domiciliés en cette qualité audit siège

Elisant domicile en mon étude,

## LEQUEL M'A PREALABLEMENT EXPOSE :

Que la SCI requérante est titulaire d'un permis de construire N° PC 4720104A1029 – délivré par le Maire au nom de la Commune du PASSAGE (LOT-ET-GARONNE), pour la construction de 64 logements et commerces sur un terrain situé lieudit «pages» lotissement Michel RICARD sur la commune du PASSAGE (47520).

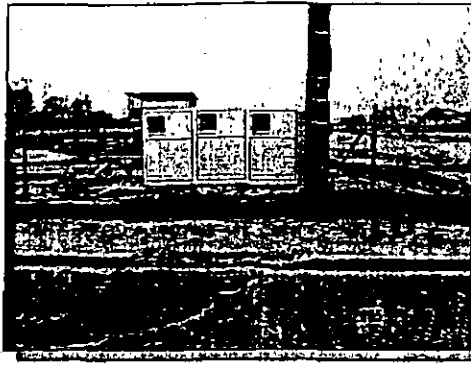
Qu'un premier constat d'affichage du permis de construire a été réalisé le 04 février 2005 afin de faire courir les délais de recours des tiers et qu'elle me requiert afin que je dresse un second procès-verbal de constat de l'affichage simultané du permis de construire sur le terrain, ainsi qu'en mairie un mois plus tard afin de contrôler le maintien de l'affichage puis à l'issue du délai de deux mois afin de clôturer le délai de recours des tiers.

## DEFERANT A CETTE REQUISITION,

**JE, MAITRE JEAN PHILIPPE VIGUIER HUISSIER DE JUSTICE PRES LE TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE D'AGEN, AUDIENCIER A LA COUR D'APPEL D'AGEN, DEMEURANT LADITE VILLE 50, BOULEVARD CARNOT, SOUSSIGNE,**

CERTIFIE m'être rendu ce jour lieudit «pages» lotissement Michel RICARD sur la commune du PASSAGE (47520) puis dans les locaux de la Mairie de ladite commune, et là étant, j'ai procédé aux constatations suivantes :

122



Un panneau rectangulaire, dont les dimensions sont supérieures à 0,80 cm de coté est affiché, de façon réellement accessible et visible, en bordure de voie publique (rue Paul Bème), lieudit «pages» lotissement Michel RICARD sur la commune du PASSAGE (47520) en bordure du terrain sur lequel la construction autorisée sera réalisée.

Les mentions portées sur les panneaux dont s'agit sont les suivantes :

**MAITRE D'OUVRAGE : SCI RICARD**

**PERMIS DE CONSTRUIRE : PC 4720104A1029**

**MAIRIE LE PASSAGE**

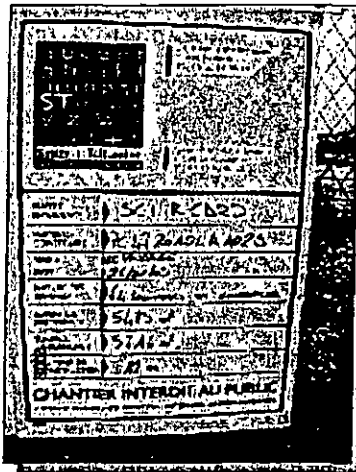
**DATE : 26.01.05**

**NATURE DES TRAVAUX : 64 LOGEMENTS ET COMMERCES**

**SUPERFICIE DU TERRAIN : 5483 m<sup>2</sup>**

**SURFACE DE PLANCHER : 5716 m<sup>2</sup>**

**HAUTEUR DE LA CONSTRUCTION : 12 mètres**



Je relève également que le panneau comporte également l'indication du délai de recours des tiers prévu par l'article R.490.7 du code de la construction.

Toutes les mentions portées sur le support de l'affichage sont visibles et parfaitement lisibles depuis la voie publique.

Je me rends alors dans les locaux de la Mairie du PASSAGE, et là étant, je constate l'affichage, sur le panneau destiné à cet effet du permis de construire N° PC. 4720104A1029 dont la copie intégrale est annexée au présent constat.

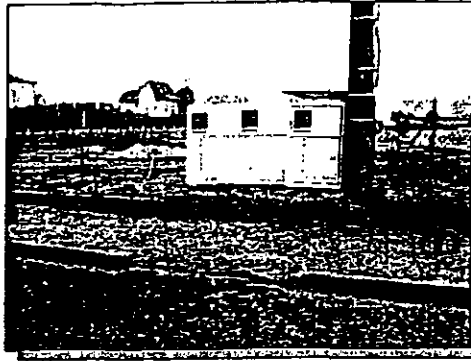
**ET LE CINQ AVRIL**

**DEUX MIL CINQ**

**A MEME REQUETE ET ELECTION DE DOMICILE**

**JE, MAITRE JEAN PHILIPPE VIGUIER HUISSIER DE JUSTICE PRES LE TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE D'AGEN, AUDIENCIER A LA COUR D'APPEL D'AGEN, DEMEURANT LADITE VILLE 50, BOULEVARD CARNOT, SOUSSIGNE,**

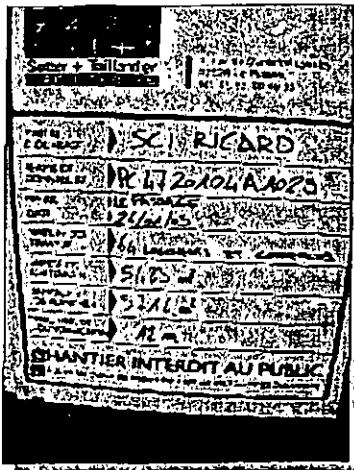
CERTIFIE m'être rendu ce jour lieu dit «pages» lotissement Michel RICARD sur la commune du PASSAGE (47520) puis dans les locaux de la Mairie de ladite commune, et là étant, j'ai procédé aux constatations suivantes



Un panneau rectangulaire, dont les dimensions sont supérieures à 0.80 cm de coté est affiché, de façon réellement accessible et visible, en bordure de voie publique (rue Paul Bème), lieu dit «pages» lotissement Michel RICARD sur la commune du PASSAGE (47520) en bordure du terrain sur lequel la construction autorisée sera réalisée.

Les mentions portées sur les panneaux dont s'agit sont les suivantes :

**MAITRE D'OUVRAGE :** SCI RICARD  
**PERMIS DE CONSTRUIRE :** PC 4720104A1029  
**MAIRIE :** LE PASSAGE  
**DATE :** 26.01.05  
**NATURE DES TRAVAUX :** 64 LOGEMENTS ET COMMERCES  
**SUPERFICIE DU TERRAIN :** 5483 m<sup>2</sup>  
**SURFACE DE PLANCHER :** 5716 m<sup>2</sup>  
**HAUTEUR DE LA CONSTRUCTION :** 12 mètres



Je relève également que le panneau comporte également l'indication du délai de recours des tiers prévu par l'article R.490.7 du code de la construction.

Toutes les mentions portées sur le support de l'affichage sont visibles et parfaitement lisibles depuis la voie publique.

Je me rends alors dans les locaux de la Mairie du PASSAGE, et là étant, je constate l'affichage, sur le panneau destiné à cet effet du permis de construire N° PC 4720104A1029 dont la copie intégrale est annexée au présent constat.

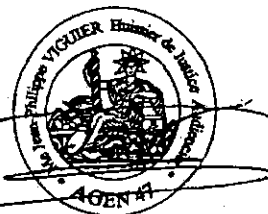
Telles sont mes constatations desquelles j'ai fait et dressé le présent procès-verbal de constat pour servir et valoir ce que de droit.

**COUT DU PROCES VERBAL :**

Les articles font référence au décret N°96-1080 du 12/12/96

Droit fixe (Article 6)	111.33 E
Frais de déplacement (Article 18)	5.81 E
Sous Total	117.14 E
TVA 19,60%	22.96 E
Taxe Fixe (Article 20-1)	9.15 E
Débours (Article 20)	0.75 E
Total	150.00 E

**ACTE SOUMIS A LA TAXE FORFAITAIRE**  
Me J P VIGUIER.



ANNEXE A LA MINUTE D'UN ACTE REÇU  
CE JOUR PAR M<sup>r</sup> BERNARD FABRE  
NOTAIRE ASSOCIE  
47520 LE PASSAGE (L. & G.)

125

**CERTIFICAT**

Je soussigné, Jean BARRULL, Maire de la Ville LE PASSAGE,

Certifie et atteste que :

- les arrêtés de permis de construire n°47-201-04- A1029, n°47-201-04- A1030 et n°47-201-04- A1031 délivrés à la S.C.I. RICARD le 26 janvier 2005, se rapportant à la construction de trois immeubles à usage d'habitation et de commerces-services, sur l'emprise de l'ancien stade Michel Ricard, ont été affichés en mairie du 27 janvier au 27 mars 2005 et n'ont pas fait l'objet d'observations dans le cadre du délai de recours contentieux.

En foi de quoi est délivré le présent certificat pour servir et valoir ce que de droit.

Fait au PASSAGE le 15 avril 2005



LE MAIRE,

Jean BARRULL

ANNEXE A LA MINUTE D'UN ACTE REÇU  
CE JOUR PAR M<sup>r</sup> BERNARD FABRE  
NOTAIRE ASSOCIÉ  
47520 LE PASSAGE (L. & G.)

126





# RESIDENCE LA PALMERAIE LE PASSAGE D'AGEN

## NOTICE DESCRIPTIVE DES TRAVAUX

Prévue par l'article 18 (alinéa 3) du décret n° 67-1166  
Du 22 décembre 1967 et fixée par l'arrêté du 10 mai 1968

- 1 - CARACTERISTIQUES TECHNIQUES GENERALES DES IMMEUBLES
- 2 - LOCAUX PRIVATIFS ET LEURS EQUIPEMENTS
- 3 - ANNEXES PRIVATIFS
- 4 - PARTIES COMMUNES INTERIEURES AUX IMMEUBLES
- 5 - EQUIPEMENTS GENERAUX DES IMMEUBLES
- 6 - PARTIES COMMUNES EXTERIEURES AUX IMMEUBLES ET LEURS EQUIPEMENTS
- 7 - EQUIPEMENTS DES COMMERCES

### NOTA :

Le Maître de l'ouvrage se réserve le droit de modifier en cours de travaux le présent document :

- Dans le cas où les transformations envisagées n'apportent aucune diminution dans la qualité des prestations, ou seraient nécessitées par des contraintes techniques ou imprévues.
- Dans le cas de cessation de fabrication de certains matériaux ou de retrait d'agrément du C.S.T.B.



**1. CARACTERISTIQUES TECHNIQUES GENERALES DE L'IMMEUBLE****1.1 INFRASTRUCTURE**

**1.1.1** Décapage et stockage de la terre végétale. Fouilles pleine masse et évacuation en décharge des terres excédentaires.

**1.1.2 Fouilles**  
En rigole filantes ou isolées selon étude des sols.

**1.1.3 Fondations**  
Fondations du type pieux ou semelles filantes suivant étude béton.

**1.2 MURS ET OSSATURE**

**1.2.1 Murs du sous-sol**  
Sans objet

**1.2.2 Murs de façades (aux divers niveaux)**  
\* Maçonnerie de briques creuses ou d'aggloméré de béton de 0.20 d'épaisseur ;  
\* Enduit extérieur de type monocouche ou briquette de parement ou panneaux bois de type TRESPA au choix de l'architecte ;  
\* Doublage intérieur des logements par complexe plaque de plâtre et isolant (nature et épaisseur selon réglementation et étude thermique).

**1.2.3 Murs pignon**  
Oïto 1.2.2

**1.2.4 Murs extérieurs divers**  
\* Maçonnerie de briques creuses ou d'aggloméré de béton de 0.20 d'épaisseur ;  
\* Enduit extérieur de type monocouche au choix de l'architecte ;

**1.2.5 Murs porteurs à l'intérieur des locaux (refends)**  
Voile béton armé ou maçonneries en blocs manufacturés, épaisseur selon plans de l'étude béton.

**1.2.6 Murs ou cloisons séparatifs entre locaux :**  
- entre locaux privatifs contigus :  
Voile béton armé ou maçonnerie enduite ou cloison séparative isolante de type Placostil ou équivalent.  
- entre locaux privatifs et autres locaux (escaliers, hall et locaux divers) : idem.

**1.3 PLANCHERS**

**1.3.1 Dallage**  
Dalle en béton armé sur hérisson ou autoportée (épaisseur suivant étude béton).

**1.3.2 Plancher sur étage courant**  
Plancher béton armé avec prédalles suivant étude béton.

**1.3.3 Terrasses accessibles étanchées**  
Terrasses étanchées par complexe multicouche d'étanchéité et isolant. Finition par dallettes 40X40 de protection sur plots.

**1.3.4 Terrasses inaccessibles étanchées**  
Terrasses étanchées par complexe multicouche d'étanchéité et isolant. Finition auto-protégée.

**1.3.5 Balcons**  
Dalle de finition lisse ou bouchardée selon choix de l'architecte.

**1.4 CLOISONS DE DISTRIBUTION****1.4.1 Entre pièces principales d'un même appartement**

Cloisons alvéolaires type cloisons sèches Placopan de 50 mm d'épaisseur ou équivalent.

**1.4.2 Entre pièces principales et pièces de service d'un même appartement.**

Cloisons alvéolaires type cloisons sèches Placopan de 50 mm d'épaisseur ou équivalent.

**1.5 ESCALIERS****1.5.1 Escaliers d'étages**

Escaliers en Béton Armé.

**1.5.2 Escaliers de secours**

Sans objet

**1.6 CONDUITS DE VENTILATION****1.6.1 Conduits de ventilation des locaux des immeubles**

Système VMC situé en combles et bouche d'extraction dans chaque pièce humide.

Colonnes verticales dans gaines techniques.

Caisson d'habillage horizontal ou faux-plafond si nécessaire.

**1.6.2 Entrées d'air frais**

Grilles d'entrée d'air dans les menuiseries des pièces principales.

**1.7 CHUTES ET GROSSES CANALISATIONS****1.7.1 Chutes d'eaux pluviales**

Canalisations en PVC ou zinc positionnées en façades de l'immeuble.

**1.7.2 Chutes d'eaux usées**

Colonnes de récupération des eaux usées et des eaux vannées en PVC dans gaines techniques des logements (ou faux-plafond ou caisson horizontal si nécessaire).

**1.7.3 Canalisations sous dallage**

Canalisation PVC récupérant les chutes d'eaux usées.

**1.7.4 Branchements aux égouts**

Raccordement sur le réseau public par collecteurs (EU et EV) suivant directives techniques du concessionnaire.

**1.8 CHARPENTE COUVERTURE**

Charpente bois réalisée en éléments industrialisés du type fermette ou charpente traditionnelle.

Couverture par tuiles à emboîtement mécanique posées sur liteaux.

Isolation en toiture par laine minérale d'une épaisseur conforme au calcul de l'étude thermique, en combles.

**2. LOCAUX PRIVATIFS ET LEURS EQUIPEMENTS****2.1 SOLS ET PLINTHES**

**2.1.1 Sols et plinthes de toutes les pièces sauf les chambres : séjour, cuisine, hall, dégagement, WC et salle de bains**  
Carrelage grès émaillé 33 X 33 scellé sur chape ciment compris sous-couche résiliente type Assour ou similaire, plinthes assorties.

**2.1.2 Sols et plinthes des chambres**  
Revêtement PVC type GERFLOR U25P2 ou équivalent, plinthes bois.

**2.1.3 Sols des balcons, loggias**  
Dallage en béton bouchardé ou lissé (selon choix architecte).

**2.2 REVETEMENTS MURAUX (autres que enduits, peintures, papier peints)**

**2.2.1 Revêtements muraux des pièces de service**  
Faïence 20 x 20 ou 20 x 25 (couleur ou blanche, au choix de l'Architecte) collée sur murs au-dessus des appareils sanitaires :  
- 60 cm au-dessus de l'évier sur le mur d'adossement.  
- 1.80 m depuis le sol fini sur le pourtour de la baignoire ou de la douche.

**2.2.2 Revêtements muraux des autres pièces**  
Sans objet

**2.3 PLAFONDS (sauf peintures et tentures)**

**2.3.1 Plafonds des pièces intérieures**  
Au dernier niveau : plafonds composés de plaques de plâtre.  
Isolation soufflée en combles.

**2.3.2 Sous faces des balcons**  
Béton brut peint avec deux couches de plinthes (couleur au choix de l'Architecte)

**2.4 MENUISERIES EXTERIEURES**

**2.4.1 Menuiseries extérieures des pièces principales**  
Portes fenêtres et fenêtres ouvrant à la française en PVC.  
Classement et double vitrage satisfaisant aux normes phoniques et thermiques.  
Localisation suivant plans.

**2.4.2 Menuiseries extérieures des pièces de services**  
Dito 2.4.1

**2.5 FERMETURES EXTERIEURES ET OCCULTATIONS**

**2.5.1 Pièces principales**  
Volets roulants et coffre PVC isolé de même teinte que les bales vitrées. Manœuvre par tringle oscillante ou sangle.

**2.5.2 Pièces de service**  
Dito 2.5.1

**2.6 MENUISERIES INTERIEURES****2.6.1 Huisseries des portes intérieures**

Huisseries métalliques adaptées à la cloison dans laquelle elle s'insère.

**2.6.2 Portes intérieures**

Portes isoplans finition laquée lisse d'usine. Epaisseur 40 mm  
Quincaillerie de type VENISE ou similaire de chez BRICARD: serrure à bec de canne pour chambre, serrure à bec de canne à condamnation pour bain et WC.

**2.6.3 Portes palières**

A âmes pleines, finition pré peinte, satisfaisant aux normes acoustiques (avec joint isophonique) et thermiques. Epaisseur 40 mm.  
Quincaillerie de type QUEBEC ou similaire de chez BRICARD: serrure 3 points en combinaison avec le hall.

**2.6.4 Portes de placards**

Type coulissant sur rails ou ouvrant à la française suivant implantation.

**2.7 SERRURERIE ET GARDE-CORPS****2.7.1 Garde-corps et barre d'appui**

Garde-corps métallique avec main courante (selon plans) en acier peint.

**2.8 PEINTURES, PAPIERS PEINTS ET TENTURES.****2.8.1 Peintures extérieures et vernis****2.8.1.1 Sur menuiseries**

Peinture glycérophthalique satinée à l'exception des menuiseries PVC.

**2.8.1.2 Sur serrurerie**

Protection antirouille et finition peinture brillante ou satinée.

**2.8.1.3 Sur bois**

2 couches de lasure.

**2.8.2 Peintures intérieures**

**2.8.2.1** Sur menuiseries à l'exception des menuiseries PVC et des portes  
Finition peinture glycérophthalique satinée.

**2.8.2.2** Sur plafond

Projection de gouttelette blanche à grain fin.

**2.8.2.3** Sur canalisations tuyauteries chutes et divers

Peinture glycérophthalique.

**2.8.2.4** Sur murs de toutes pièces sauf salles de bains et cuisine

Projection de gouttelette blanche à grain fin.

**2.8.2.4** Sur murs salles de bains et cuisine

Projection de gouttelette blanche lessivable.

**2.9 EQUIPEMENTS INTERIEURS****2.9.1 Cuisines****2.9.1.1** Pour les cuisines des T2 :

Mise en place d'un aménagement haut comprenant un meuble avec porte équipé d'une étagère, un caisson pour l'emplacement four M0, un meuble sur hotte avec hotte aspirante, plan de travail avec un réfrigérateur table top, une plaque de cuisson 2 feux, un évier (1 bac) avec robinet mitigeur. Aménagement bas composé un meuble sous évier en mélaminé avec porte et étagère, attente (1 robinet d'attente + 1 siphon recevant deux évacuations) pour branchement lave-linge et, si possibilité technique, pour branchement lave-vaisselle (et attente correspondante).

**2.9.1.2 Pour les cuisines des T3 et T4:**

Mise en place d'un aménagement haut comprenant trois meubles avec porte équipé d'une étagère, un caisson pour l'emplacement four MO, un meuble sur hotte avec hotte aspirante, plan de travail avec une plaque de cuisson 4 feux, un évier (2 bacs) avec robinet mitigeur. Aménagement bas composé d'un meuble sous évier en mélaminé avec porte et étagère, attente (1 robinet d'attente + 1 siphon recevant deux évacuations) pour branchement lave-linge et lave-vaisselle (et attente correspondante).

**2.9.2 Equipements sanitaires et plomberie****2.9.2.1 Distribution eau froide**

Distribution de chaque appartement en cuivre ou polyéthylène à partir d'un robinet d'arrêt et d'une manchette pour la pose éventuelle d'un sous compteur individuel.

**2.9.2.2 Distribution d'eau chaude individuelle**

Production d'eau chaude sanitaire par cumulus électrique qualité NF :  
150 litres pour les T2, 200 litres pour les T3 et 250 litres pour les T4 .

**2.9.2.3 Evacuations**

Canalisations PVC.

**2.9.2.5 Branchements en attente**

2 attentes pour raccordement des machines à laver avec robinets d'arrêts pour les T3 et T4.

1 attente pour raccordement machine à laver avec robinet d'arrêts pour les T2 et une deuxième si possibilité technique.

**2.9.2.6 Appareils sanitaires robinetterie**

Baignoire en acier émaillé couleur blanche, vidage automatique, habillage faïencé, robinetterie mitigeuse, flexible et douchette.

WC avec réservoir en grès émaillé blanc, robinet d'arrêt et abattant double plastique.

Plan de toilette porte vasque en mélaminé.

Miroir de la longueur du plan de toilette et bandeau lumineux ou spots au-dessus.

Une ou deux vasques blanches avec robinetterie mitigeuse, selon plan.

**2.9.2.7 WC**

Ensemble WC blanc, cuvette réservoir avec abattant double.

**2.9.3 Equipements électriques****2.9.3.1 Type d'installation**

Installation encastrée conforme à la Norme NF C-15 100.

Tableau abonné semi encastré avec porte cache tableau blanche.

Réseau de distribution encastré dans les voiles, les planchers en BA et dans les cloisons de distribution conforme à la Norme NF C-15 100.

**2.9.2.3 Puissance à desservir**

Suivant calcul thermique par type d'appartement.

**2.9.2.4 Equipement de chaque pièce**

Conforme aux exigences de la Norme NF C-15 100.

**2.9.3.4 Sonnerie de porte palière**

Sans objet

**2.9.4 Chauffage, ventilations****2.9.4.1 Type d'installation**

Chauffage électrique individuel direct par convecteurs conformes aux exigences du Label Confort électrique.

**2.9.4.2 Températures garanties**

22° par - 5° extérieur en salle de bains.

20° par - 5° extérieur dans le séjour.

18° par - 5° extérieur dans les autres pièces.

**2.9.4.3 Convecteurs électriques électroniques**

Convecteurs équipés d'un thermostat électronique. Système de programmation centralisé.

**2.9.4.4 Conduits et prises de ventilation**

Voir 1.6.1

**2.9.4.5 Conduits et prises d'air frais**

Voir 1.6.2

**2.9.5 Equipement intérieur des placards**

Positionnement des placards suivant plans et selon agencement de l'appartement.

Equipement avec tringles et penderies suivant dimensions.

**2.9.6 Equipements de télécommunications****2.9.6.1 Télévision**

1 prise dans le séjour de chaque logement et 1 prise supplémentaire dans une chambre des T3 et T4.

**2.9.6.2 Téléphone**

Réseau pré-câblé.

2 joncteurs conformes aux normes Télécom par appartement.

**2.9.6.3 Interphone**

Combiné d'interphonie dans l'entrée des appartements commandant l'ouverture de la gâche électrique des portes d'entrée de l'immeuble.

**3. ANNEXES PRIVATIVES****3.1 PARKINGS**

Revêtement en enrobé noir ou béton.

Matérialisation par bandes peintes et numérotation.

**4. PARTIES COMMUNES INTERIEURES A L'IMMEUBLE****4.1 HALL D'ENTREE DE L'IMMEUBLE ET CIRCULATION REZ- DE-CHAUSSEE****4.1.1 Sols**

Revêtement en carreaux de grès émaillé dans les halls et les circulations, coloris au choix des Architectes avec plinthes assorties.

**4.1.2 Parois**

Revêtement mural en toile de verre peinte ou similaire selon choix et teinte Architectes.

**4.1.3 Plafonds**

Faux-plafond partiel acoustique et décoratif si nécessaire selon détail et choix Architectes ou projection de gouttelette blanche.

**4.1.4 Portes d'accès et système de fermeture**

Portes : ensemble aluminium laqué avec gâche électrique et serrure à canon européen en combinaison avec les logements.

**4.1.5 Boîte aux lettres**

A l'entrée de la résidence selon normes PTT.

**4.1.6 Tableau d'affichage**

Intégré aux boîtes aux lettres.

**4.1.7 Equipement électrique**

Appliques ou spots commandées par boutons poussoirs et minuterie.

**4.2 CIRCULATIONS DES COULOIRS D'ETAGE ET CAGES D'ESCALIER****4.2.1 Sols**

Dito 4.1.1

**4.2.2 Murs**

Dito 4.1.2

**4.2.3 Plafonds**

Dito 4.1.3

**4.2.4 Portes**

Peinture des cadres d'hublserie des portes palières.

**4.2.5 Equipement électrique par niveau**  
Eclairage en appliques ou spots sur minuterie.  
1 prise de courant pour l'entretien par niveau.

**4.2.6 Murs escaliers**  
Projection de gouttelette blanche.

**4.2.7 sols escaliers**  
Revêtement en carreaux de grès émaillé pour tous les niveaux, coloris au choix des Architectes avec plinthes assorties. Sauf pour cages d'escaliers des bâtiments D et H carrelage prévu uniquement du RDC au 1<sup>er</sup> étage et peinture de sol pour les autres niveaux.

### **4.3 LOCAUX TECHNIQUE**

**4.3.1 Local poubelles**  
Situé en limite de la résidence. Dalle surfacée ou bouchardée avec siphon de sol et un point d'eau. Murs en aggloméré de ciment de 0.20 avec enduit intérieur ciment.

**4.3.2 Local machinerie ascenseur**  
Sans objet

**4.3.3 Local transformateur EDF**  
Suivant prescription concessionnaire.

**4.3.4 Local voitures enfants et vélos**  
Murs béton brut ou maçonnerie. Sol : dallage béton surfacé.

## **5 EQUIPEMENTS GENERAUX DE L'IMMEUBLE**

**5.1 ASCENSEUR**  
Ascenseur pour les bâtiments D et H. Cabine équipée d'un miroir, spots encastrés et carrelage au sol.

### **5.2 TELECOMMUNICATION**

**5.2.1 Téléphone**  
Installation complète dans gaine technique en attente raccordement PTT.

**5.2.2 Antennes TV et radio**  
Antenne collective hertzienne et parabole sur toiture avec câblage et amplis dans gaine technique, réception modulation fréquence et chaînes TV : TF1, FR2, FR3, Arté, 5<sup>ème</sup>, M6 et Canal Plus - Canal SAT (abonnements aux chaînes payantes à la charge du résident).

**5.3 RECEPTION, STOCKAGE ET EVACUATION DES ORDURES MENAGERES**  
Voir 4.3.1 pour locaux de réception des ordures ménagères.

### **5.4 VENTILATION MECANIQUE DES LOCAUX**

**5.4.1 Renouvellement d'air**  
Grilles d'arrivée d'air frais et d'extraction d'air vicié conformes à la réglementation thermique.

### **5.5 ALIMENTATION EN EAU**

**5.5.1 Comptage général**  
A l'entrée du bâtiment.

**5.5.2 Colonnes montantes**  
Des gaines techniques pallières verticales.

**5.5.3 Branchements particuliers**  
Robinet d'arrêt dans chaque appartement.

**5.6 ALIMENTATION EN ELECTRICITE**

**5.6.1 Comptage des services généraux**  
Dans gaine palière des Services Généraux.

**5.6.2 Colonnes montantes**  
Dans gaines EDF sur palier étage.

**5.6.3 Branchement et comptages particuliers**  
Les compteurs et disjoncteurs sont situés dans les entrées de chaque appartements.

**6 PARTIES COMMUNES EXTERIEURES A L'IMMEUBLE ET LEURS EQUIPEMENTS**

**6.1 VOIRIE ET PARKINGS EXTERIEURS**

**6.1.1 Voirie d'accès**  
Voirie et parkings finition en enrobé noir.

**6.1.2 Trottoirs**  
Trottoirs en enrobé noir ou béton balayé.

**6.1.3 Chemin d'accès aux entrées**  
Idem 6.1.2

**6.2 ESPACES VERTS DES PARTIES COMMUNES**

**6.2.1 Plantations d'arbres et arbustes à fleurs**  
Sulvant plan espaces verts de l'Architecte.

**6.2.2 Engazonnement**  
Espaces verts communs et à usage privatif.  
Dito 6.2.1

**6.2.3 Arrosage**  
Arrosage automatique programmable des espaces verts communs.

**6.3 ECLAIRAGE EXTERIEUR**

**6.3.1 Signalisation de l'entrée de l'immeuble**  
Sans objet

**6.3.2 Eclairage des voiries et espaces verts**  
Par candélabres et/ou bornes suivant plan architecte.

**6.4 RESEAUX DIVERS**

**6.4.1 Eau**  
Raccordement au réseau général, compteur général.

**6.4.2 Electricité**  
Alimentation par réseau EDF sur transformateur intégré à l'opération ou depuis le réseau extérieur selon les cas.

**6.4.3 Poste Incendie**  
1 borne si nécessaire selon réglementation.



**6.4.4 Egouts**

Branchement sur le réseau EU/EV public.

**6.4.5 Télécommunications**

Raccordement effectué par France Télécom.

**6.4.6 Evacuation des eaux de pluie**

Branchement sur le réseau commun, suivant directives du concessionnaire.

**6.5 CLOTURES**

**6.5.1 Sur parcelles voisines**

Clôture par grillage plastifié vert.

**6.5.2 Portail et portillon**

Métallique coulissant en entrée de la résidence, manœuvre électrique commandée par télécommande.

Portillon d'entrée de la résidence à ouverture commandée électriquement ou à clé

**6.6 PISCINE**

Piscine de dimension suivant plan, avec plage en béton lisse ou margelle et pédiluve. Alarme du type Aquasensor ou similaire.

**7 EQUIPEMENTS DES COMMERCES**

Les commerces sont livrés clos mais bruts.

Les prestations comprennent :

- Vitrine suivant plans architectes composée de menuiserie aluminium et de verre collé, avec une porte d'entrée ouvrant à la française .
- Sol béton brut avec réservation de 7 cm environ.
- Séparation des commerces par cloison de plâtre du type SAD 180 .
- Isolation en sous-face du plancher haut du RDC pour assurer le coupe feu avec les logements (épaisseur suivant réglementation) .
- Une alimentation en eau et une évacuation pour les eaux usées, en attente en fond de local, suivant plan architecte.
- Pour l'électricité et le téléphone, un fourreau en attente, suivant plan architecte, avec possibilité de se raccorder sur installation électrique et téléphone.
- Une colonne montante jusqu'en toiture pour réseau VMC, fourreau en attente - moteur non fourni.

ANNEXE A LA MINUTE D'UN ACTE REÇU  
CE JOUR PAR M<sup>me</sup> BERNARD FABRE  
NOTAIRE ASSOCIÉ  
47520 LE PASSAGE (L. & G.)

GFA sous forme de convention globale de cautionnement avec stipulation pour autrui en faveur des futurs acquéreurs.

Secteur protégé.

La convention globale de cautionnement sera déposée au rang des minutes du Notaire. Elle devra figurer in extenso dans chaque acte de vente. La signature de l'acte de vente par l'acquéreur vaudra acceptation par celui-ci de la stipulation de cautionnement faite en sa faveur.

#### ENTRE LES SOUSSIGNEES

- BNP PARIBAS Société Anonyme au capital de 1 755 244 270 €, dont le siège social est à PARIS 9<sup>ème</sup>, 16 boulevard des Italiens, immatriculée sous le numéro 662 042 449 RCS PARIS - identifiant CE FR 76662042449 représentée par M. Jean-Louis ARCHILLA en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés aux termes d'une procuration sous signatures privées en date du 15/12/2004.

*ci-après dénommée dans le corps de l'acte "la Banque", à moins qu'elle ne soit nommément désignée.*

#### D'UNE PART,

et la Société SCI RICARD, Société Civile Immobilière au capital de 1 500 Euros, dont le Siège Social est à TOULOUSE (31000), 4 allées Paul Sabatier, immatriculée sous le n° 454 070 236 RCS de TOULOUSE représentée par sa gérante, CABRITA PROMOTION, 4 allées Paul Sabatier, 31000 TOULOUSE dont le représentant permanent est M. Jean-Michel CABRITA.

*La Société SCI RICARD ci-après dénommée dans le corps de l'acte "la Cliente", à moins qu'elle ne soit nommément désignée.*

#### D'AUTRE PART,

#### LESQUELLES ONT PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIT :

I - La Cliente est propriétaire d'un terrain situé à LE PASSAGE (47520), lieudit «Pagès», figurant au cadastre sous les n° 5795-5804, section B, pour une contenance de 4 576 m<sup>2</sup>.

La Cliente se propose d'édifier, sur ce terrain, un ensemble immobilier qui sera composé de 64 logements, 91 parkings et 11 commerces, sous la dénomination commerciale RESIDENCE LA PALMERAIE.

#### II - Permis de construire

La Cliente a obtenu auprès de la Commune de LE PASSAGE un permis de construire cet ensemble immobilier, suivant arrêté en date du 26/01/2005 sous le numéro PC 4720104A1029.

Ce permis a fait l'objet des mesures de publicité prévues par l'article R.421-39 du Code de l'Urbanisme.

L'affichage sur le terrain et en Mairie du permis a été constaté par Me Jean-Philippe VIGUIER, huissier de justice à AGEN (47000), 50 Bd Carnot, suivant actes des 04/02/2005, 09/03/2005 et 05/04/2005.

La Cliente a remis à la Banque une copie du permis de construire et des plans d'architecte déposés lors de la demande de permis, ainsi qu'une copie des constats d'huissier.

JMC

139

JMC

III La Cliente déclare :

- i) que les diverses autorisations susvisées ont fait l'objet d'un affichage continu sur le terrain,
- ii) qu'à ce jour aucun recours administratif gracieux ou contentieux, ou déferé préfectoral, à l'encontre de ces autorisations ne lui a été notifié dans les formes et délai prévus à l'article R 600-1 du Code de l'Urbanisme, et qu'aucune décision de retrait n'est intervenue dans les 4 mois suivant la date de signature desdites autorisations.

De même, la Cliente a remis à la Banque une lettre de Monsieur le Maire de LE PASSAGE en date du 15/04/2005, attestant de l'absence de recours à l'encontre des diverses autorisations susvisées.

IV La Cliente envisage de vendre en l'état futur d'achèvement cet ensemble immobilier par lots, sur la base d'un règlement de copropriété dont la Cliente a remis copie à la Banque.

V La Cliente a sollicité de la Banque la délivrance de la garantie extrinsèque d'achèvement en faveur des acquéreurs prévue par l'article R 261-21b) du Code de la Construction et de l'Habitation (« la Garantie »).

A ce titre, la Cliente a signé ce jour avec la Banque un acte sous seing privé complétant la présente convention, avec laquelle il forme pour ses signataires un tout indivisible.

La Banque a accepté de délivrer la Garantie sur la base des documents visés ci-dessus, ainsi que des informations, déclarations et engagements de la Cliente au titre de l'opération immobilière envisagée.

### CONVENTION

La présente convention sera déposée au rang des minutes de Maître Bernard FABRE, Notaire à LE PASSAGE d'AGEN (47250), rue du Chat d'Oc, BP 75.

La Cliente s'oblige à faire reproduire par le Notaire la présente convention dans chaque acte de vente qu'il pourra régulariser.

Pour chaque vente, la Cliente fera établir par le Notaire et remettre à la Banque une attestation précisant le lot vendu, le prix de vente et ses éventuelles conditions de révision, le montant du versement effectué par l'acquéreur et les dates et montants des appels de fonds ultérieurs.

#### ARTICLE 1 - STIPULATION EN FAVEUR DES ACQUEREURS - GARANTIE

La Cliente, en tant que stipulant et la Banque, en tant que promettant, conviennent que la Banque sera obligée, à titre de caution solidaire de la Cliente, envers chacun des acquéreurs des lots composant l'ensemble immobilier ci-dessus désigné et ce, conformément à l'article R 261-21 b) du Code de la Construction et de l'Habitation.

En conséquence, la Banque se trouve, en vertu de la présente stipulation pour autrui, obligée envers chaque acquéreur bénéficiaire de la stipulation, à payer, en cas de défaillance financière de la Cliente, les sommes nécessaires à l'achèvement de l'ensemble immobilier.

Le présent engagement ne couvrira pas notamment :

- l'incidence des modifications apportées au programme tel qu'autorisé par le permis de construire ci dessus mentionné.
- toutes pénalités ou dommages et intérêts qui pourraient être mis à la charge de la Cliente,
- le défaut d'achèvement résultant de la survenance d'un cas de force majeure.

JMC  
140

JLR

La notification du projet d'acte de vente par la Cliente au premier réservataire, conformément à l'article R 261-30 du Code de la construction et de l'habitation, devra intervenir dans un délai de trois mois à compter des présentes, à défaut de quoi la présente convention sera caduque.

La présente stipulation deviendra irrévocable dès signature de l'acte authentique de vente par le premier acquéreur.

#### **ARTICLE 2 - OBLIGATIONS A LA CHARGE DES ACQUEREURS :**

La signature par tout acquéreur de l'acte authentique d'acquisition, dans lequel sera repris in extenso la présente convention, vaudra acceptation par l'acquéreur de la présente stipulation.

Chaque acquéreur sera tenu, en acceptant cette stipulation, des obligations suivantes :

- soit verser le montant de toutes sommes dues à la Cliente au compte n° 2497 104793/83 ouvert au nom de cette dernière sur les livres de BNP PARIBAS, en son Centre d'Affaires Sud-Ouest Entreprises de TOULOUSE sis à TOULOUSE (31000) 7 Esplanade Compans Caffarelli,
- soit verser le montant de toutes sommes dues à la Cliente par la comptabilité de Maître Bernard FABRE, Notaire à LE PASSAGE d'AGEN (47250), rue du Chat d'Oc, BP 75 (Notaire de la Cliente, chargé d'instrumenter les ventes), et donner instructions irrévocables audit Notaire de verser ces sommes au compte n° 2497 104793/83 ouvert au nom de la Cliente sur les livres de BNP PARIBAS, en son Centre d'Affaires Sud-Ouest Entreprises de TOULOUSE sis à TOULOUSE (31000) 7 Esplanade Compans Caffarelli.

#### **ARTICLE 3 - DUREE DE LA GARANTIE :**

La Garantie vaudra jusqu'à l'achèvement de l'ensemble immobilier qui sera constaté dans les conditions prévues à l'article R 261-24 du Code de la Construction et de l'Habitation:

- soit par la déclaration certifiée par un homme de l'art prévue à l'article R 460-1 du Code de l'Urbanisme et notifiée à la Mairie,
- soit par la déclaration notariée de la personne désignée dans les conditions prévues à l'article R 261-2 du Code de la Construction et de l'Habitation.

#### **ARTICLE 4 - FRAIS**

Tous les frais, droits et honoraires des présentes et de leurs suites seront à la charge de la Cliente.

#### **ARTICLE 5 - GARANTIE DES CAUTIONS.**

Cet engagement est couvert par le mécanisme de garantie des cautions institué à l'article L 313-50 du Code Monétaire et Financier.

#### **ARTICLE 6 - ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, domicile est élu :

- pour la Banque, en son Centre d'Affaires Sud-Ouest Entreprises de TOULOUSE sis à TOULOUSE (31000) 7 Esplanade Compans Caffarelli.
- pour la Cliente en son siège sus-indiqué.

JMC

Jur

141

**ARTICLE 7 - LOI APPLICABLE - JURIDICTION COMPETENTE**

La présente convention est régie par le droit français, pour sa validité, son interprétation et son exécution. Il est expressément fait attribution de compétence aux tribunaux de TOULOUSE pour toutes les instances et procédures et ceci, même en cas de pluralité d'instances ou de parties ou même d'appel en garantie.

FAIT en trois exemplaires, dont un pour le Notaire

A TOULOUSE, le 28 Octobre 2005

Signatures

*Signature*  
*Bu et Hippomé*

**SCI RICARD**

4, Allées Paul Sabatier - TOULOUSE (31000)  
Tél : 05.34.31.96.96 - Fax : 05.34.31.96.99  
N° Siret : 454 070 236 00012

*du et approuvé, bon pour  
conformément comme ci dessus*

**BNP PARIBAS**  
Centre d'Affaires Sud-Ouest Entreprises  
7 Esplanade Compans Caffarelli  
BP 849  
31015 TOULOUSE cedex 6

ANNEXE A LA MINUTE D'UN ACTE REÇU  
CE JOUR PAR M<sup>r</sup> BERNARD FABRE  
NOTAIRE ASSOCIÉ  
47520 LE PASSAGE (L. & G.)



**SMABTP**  
CONSTRUIRE EN CONFIANCE

REÇU LE 10 NOV. 2005

COPIE

**GLOBALE  
MAITRISE D'OUVRAGE**  
(Assurance dommages ouvrage et garanties annexes)

**NOTE DE COUVERTURE**

**482 071 C 7103 025**

**NOM OU RAISON SOCIALE DU SOUSCRIPTEUR**

**MICHEL RICARD**  
Opération de **CABRITA PROMOTION**

Adresse **4 allées Paul Sabatier 31000 TOULOUSE**

En sa qualité de **Maître d'Ouvrage**

**DESCRIPTION DE L'OUVRAGE**

Nature **Construction de 2 immeubles collectifs (64 logements) et commerces en rez de chaussée.**

Adresse **Lieu-dit Pagès. Lotissement Michel RICARD  
47520 LE PASSAGE**

**MONTANT TOTAL PREVISIONNEL**

**4.970.000 € TTC**

**DATE PREVUE DE COMMENCEMENT DES TRAVAUX**

**11-2005**

**OBJET DE LA NOTE DE COUVERTURE**

SMABTP accorde les garanties définies aux conditions générales de la police GLOBALE MAITRISE D'OUVRAGE (référéncé P 1766) dont le souscripteur reconnaît avoir reçu un exemplaire ; ces garanties sont précisées au verso.

**PRISE D'EFFET ET DUREE DES GARANTIES - MONTANT DE L'ACOMPTE**

Les garanties prennent effet à la date de commencement des travaux et au plus tôt le lendemain à midi du jour du paiement d'un acompte par virement de **63.667,00 EUROS** à valoir sur la cotisation du contrat.

Les garanties cessent trois mois plus tard.



143

❖ **GARANTIES SOUSCRITES**

- **Responsabilité Civile Professionnelle Maître d'Ouvrage** garantie tout fondement juridique (dommages corporels matériels et immatériels) incluant notamment la **Responsabilité Décennale du Constructeur non Réalisateur** (article L 241.2 du Code des Assurances).
- **Dommages - Ouvrage** prévues par les dispositions de la loi n° 78.12 du 4 janvier 1978 et de ses textes d'application incluant la **Garantie des éléments d'équipement**.
- **Dommages à l'Ouvrage avant Réception** incluant notamment la garantie incendie en cours de chantier.

Le contrat sera établi par la SMABTP après appréciation de tous les éléments caractéristiques du risque. En conséquence, le souscripteur s'engage à fournir, dans un délai maximum de 3 mois, l'ensemble des informations et documents sollicités dans la demande d'assurance (*référence P 1774*) dont les éléments ont permis l'établissement de la présente note de couverture, ainsi que tous autres renseignements complémentaires nécessaires à l'établissement du contrat.

Fait à Labège, en 2 exemplaires, le 9 novembre 2005

**LE SOUSCRIPTEUR**

**SCI RICARD**

4, Allées Paul Sabatier TOULOUSE (31000)  
Tél. : 05.34.31.96.96 - Fax : 05.34.31.96.99  
N° Siret : 454 070 236 0001

**POUR LA SMABTP,**

~~Jean Louis BÉGAUD~~  
**SMABTP**

~~Allée du Lac - Innopole~~  
B.P. 01900

31319 LABEGE CEDEX  
Tél. 05 62 24 55 55  
Fax 05 62 24 55 69

ANNEXE A LA MINUTE D'UN ACTE REÇU  
CE JOUR PAR M<sup>r</sup> BERNARD FABRE  
NOTAIRE ASSOCIÉ  
47520 LE PASSAGE (L. & G.)

## EXTRAIT DU REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIETES

IMMATRICULATION PRINCIPALE AU R.C.S. EN DATE DU 18/06/2004

N° DE REGISTRE DU COMMERCE  
R.C.S. TOULOUSE 454 070 236 N° de GESTION 2004 D 835

RAISON SOCIALE OU DENOMINATION  
SCI RICARD

SIGLE

NEANT

NOM COMMERCIAL

NEANT

FORME ET CAPITAL

Société civile immobilière  
AU CAPITAL DE 1 500,00 EUR (FIXE)

ADRESSE DU SIEGE SOCIAL

4, ALLEES PAUL SABATIER - 31000 TOULOUSE

ADMINISTRATION DE LA SOCIETE

Gérant(s)

CABRITA PROMOTION  
4, ALLEE PAUL SABATIER - 31000 TOULOUSE  
Société par actions simplifiée  
R.C.S. 438 734 188

DONT LE REPRESENTANT PERMANENT EST

NOM PATRONYMIQUE : MR CABRITA  
PRENOM(S) : JEAN MICHEL MARC  
4, ALLEE PAUL SABATIER - 31000 TOULOUSE  
NATIONALITE FRANCAISE  
NE(E) LE 22/10/1944 A CARCASSONNE (11)

ORIGINE DU FONDS  
Création

ACTIVITE EXERCEE

ACQUISITION DE TERRAINS AMENAGEMENT ET CONSTRUCTION, VENTE DES IMMEUBLES CONSTRUITS, OUVERTURES DE CREDITS

ENSEIGNE

NEANT

ADRESSE DU PRINCIPAL ETABLISSEMENT

4, ALLEES PAUL SABATIER - 31000 TOULOUSE

DATE DE COMMENCEMENT DE L'EXPLOITATION

15/06/2004

PREMIER AVIS PUBLIE AU B.O.D.A.C.C.

NEANT

PROPRIETAIRE - EXPLOITANT PRECEDENT

NEANT

TITRE ET DATE DU JOURNAL D'ANNONCES LEGALES

NEANT

145

LE SCEAU CI-DESSUS DE COULEUR BLEUE SIGNIFIE QUE VOUS  
ÊTES EN PRÉSENCE D'UN ORIGINAL ÉMANANT DU GREFFE



EXTRAIT (SUITE)

19/10/2005

- FOLIO No

2 / 2

R.C.S. TOULOUSE 454 070 236 No de GESTION 2004 D 835

ELECTION DE DOMICILE POUR LES OPPOSITIONS

NEANT

OBJET SOCIAL

L'OBJET SOCIAL N'A PLUS A ETRE DECLARE DANS LA DEMANDE D'IMMATRICULATION ET EST REMPLACE PAR LES ACTIVITES PRINCIPALES DE L'ENTREPRISE. DECRET NO 87-970 DU 03/12/87.

DUREE DE LA SOCIETE

30 ANS DU 18/06/2004 AU 17/06/2034

DATE DE CLOTURE DE L'EXERCICE SOCIAL

31/10

DATE ET NO DE DEPOT DE L'ACTE AU GREFFE

LE 18/06/2004, NO 2004A6683

TITRE ET DATE DU JOURNAL D'ANNONCES LEGALES

O TOULOUSE LA GAZETTE, LE 18/06/2004

MODE D'EXPLOITATION DU FONDS

Exploitation directe

ANNEXES

NEANT

OBSERVATIONS

NEANT

AUTRES ETABLISSEMENTS DANS LE RESSORT

NEANT

IMMATRICULATIONS SECONDAIRES

NEANT

FIN DE L'EXTRAIT COMPRENANT 2 PAGES

TOUTE MODIFICATION OU FALSIFICATION DU PRESENT EXTRAIT EXPOSE A DES POURSUITES PENALES. SEUL LE GREFFIER EST LEGALEMENT HABILITE A DELIVRER DES EXTRAITS SIGNES EN ORIGINAL. TOUTE REPRODUCTION DU PRESENT EXTRAIT, MEME CERTIFIEE CONFORME, EST SANS VALEUR.

POUR EXTRAIT CERTIFIE CONFORME ET DELIVRE LE

19/10/2005

LE GREFFIER

Greffier du Tribunal de Commerce  
de Toulouse

SCP J. LECINE-BARAT

*(écrit Bara)*

ANNEXE A LA MINUTE D'UN ACTE REÇU  
CE JOUR PAR M<sup>r</sup> BERNARD FABRE  
NOTAIRE ASSOCIE  
47320 LE PASSAGE (L. & G.)

146

LE SCEAU CI-DESSUS DE COULEUR BLEUE SIGNIFIE QUE VOUS  
ÊTES EN PRÉSENCE D'UN ORIGINAL ÉMANANT DU GREFFÉ

## SCI RICARD

Société Civile Immobilière de Construction-Vente  
4 allées Paul Sabatier 31000 TOULOUSE  
RCS Toulouse n°454 070 236

### DELEGATION DE POUVOIRS

Le soussigné :

Monsieur Jean-Michel Marc **CABRITA**, Président de société, domicilié es qualité à TOULOUSE (31000), 4 allées Paul Sabatier, né à CARCASSONNE (Aude) le 22 octobre 1944, de nationalité française,  
Agissant en qualité de **Président** de la société dénommée **CABRITA PROMOTION**, société par actions simplifiée, au capital de trente neuf mille euros, ayant son siège social à TOULOUSE (31000), 4 allées Paul Sabatier, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de TOULOUSE, sous le numéro 438 734 188,  
Ladite société **CABRITA PROMOTION**, agissant elle-même en qualité de gérant de la société dénommée **RICARD**, Société civile immobilière de construction-vente au capital de mille cinq cents euros dont le siège est à TOULOUSE (31000), 4 allées Paul Sabatier, immatriculée sous le numéro 454 070 236 auprès du Registre du Commerce et des Sociétés de TOULOUSE, constituée aux termes d'un acte sous seing privé en date à TOULOUSE, du 15 juin 2004,  
Ladite société **CABRITA PROMOTION** nommée à cette fonction de gérant de la société **RICARD**, aux termes de l'article 14 desdits statuts de la société **RICARD**, et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu des articles 2 et 15 des mêmes statuts,

Par les présentes, au nom et pour le compte de la société **SCI RICARD**, confère à tous clerks ou employés de la S.C.P. « **BERNARD FABRE** », Notaires au Passage d'Agen (Lot et Garonne), concernant le programme immobilier dénommé « **RESIDENCE LA PALMERAIE** », à réaliser sur un terrain sis au **PASSAGE D'AGEN (47)**, tous pouvoirs au nom et pour le compte de la société **SCI RICARD**, pour signer tous actes authentiques de vente, en l'état futur d'achèvement, ou après achèvement, de tous biens et droits immobilier dépendant dudit programme,

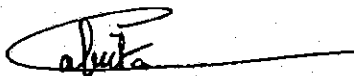
et à cet effet :

- établir toutes charges et conditions desdits actes de vente, recevoir tous paiements, en donner quittance, et plus généralement faire tout le nécessaire, sans exception ni réserve,
- déposer au rang des minutes dudit Office Notarial, et signer, toutes pièces relatives audit programme immobilier,
- prendre une inscription de privilège de vendeur avec réserve de l'action résolutoire en garantie du paiement du solde des prix de vente ; renoncer le cas échéant à la prise d'inscription de ce privilège,
- consentir toute cession d'antériorité, avec renonciation à l'action résolutoire, à tout organisme bancaire ou financier auquel le ou les acquéreurs auront recours pour financer le prix de vente,
- établir tout cahier des charges des ventes,
- déposer au rang des minutes dudit Office Notarial, et signer, tout état descriptif de division, tout règlement de copropriété de la ou des résidences concernées, établir le cas échéant pour le fonctionnement de l'ensemble immobilier dont s'agit les statuts de toutes associations syndicales libres, associations foncières urbaines libres, et/ou unions de syndicats de copropriétés,
- et de façon générale faire toujours et en toutes circonstances tout le nécessaire, sans exception ni réserve, de façon en cas de substitution à éviter au représentant de la société **RICARD** tout déplacement.

Fait à TOULOUSE,

Le 14 novembre 2005.

Pour la Sté **SCI RICARD**  
Mr Jean-Michel **CABRITA**, Président de la Sté **CABRITA PROMOTION**



ANNEXE A LA MINUTE D'UN ACTE REÇU  
CE JOUR PAR M BERNARD FABRE  
NOTAIRE ASSOCIE  
47520 LE PASSAGE (L. & G.)

147

Le notaire associé soussigné de la S.C.P. "Bernard FABRE, notaire associé" au PASSAGE (Lot et Garonne), certifie la présente copie en CENT QUARANTE HUIT pages, exactement conforme à la minute et à l'expédition destinée à recevoir la publicité foncière, et approuve: sans renvoi et ni mots nuls.

Le Notaire associé soussigné de la S.C.P. "Bernard FABRE, Notaire associé" au PASSAGE (Lot et Garonne) certifie, en outre, que l'identité complète des parties dénommées dans le présent document telle qu'elle est indiquée en tête à la suite de leur nom et dénomination lui a été régulièrement justifiée, notamment pour la SCI RICARD par la production de ses statuts.

LE PASSAGE, le 07 décembre 2005.

