



DOSS.200141

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

CLAUSES ET CONDITIONS auxquelles sera adjugé en l'audience des saisies immobilières du Tribunal Judiciaire d'ANGOULÊME séant dite ville au Palais de Justice, salle ordinaire desdites audiences au plus offrant et dernier enchérisseur, en **UN SEUL LOT**, le bien ci-après désigné :

COMMUNE D'ANGOULÊME (Charente), dans un ensemble immobilier dénommé « LES BALCONS DE BELLEVUE » sis 4 Impasse des Rossignols, cadastré :

Section BT N° 235 pour une contenance de 1 ha 35 a 78 ca

Et les lots N° 67 & 170, comprenant :

Lot N°67 : un appartement T2, situé au niveau 2 – 2^e étage sur rue, avec un balcon

et les 56/10000^e des parties communes générales de l'immeuble

Lot N° 170 : un parking extérieur

et les 2/10000^e des parties communes générales de l'immeuble

État descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu aux minutes de Maître NOGUES en date du 02/08/2006, dont une copie authentique a été publiée au Service de la publicité foncière d'ANGOULEME 1^{er} bureau le 25/08/2006 volume 2006 P N° 5520

SAISIE AUX REQUETES POURSUITES ET DILIGENCES DE

SELARL SBCMJ représentée par Maître Bruno CAMBON, mandataire judiciaire, domicilié 22 Rue Taisson 30100 ALES, agissant en qualité de Liquidateur Judiciaire

auxquelles il a été nommé suivant une ordonnance de Monsieur le Président du Tribunal de commerce de NIMES en date du 05 décembre 2020, en remplacement de Maître Marc ANDRE, lui-même ayant été désigné suivant un jugement rendu par le Tribunal de de commerce de NIMES en date du 20 janvier 2016

Elisant domicile au Cabinet d'Avocats SEMIOS, Avocats au Barreau d'ANGOULÊME, dont le siège est à ANGOULÊME [16000] - 11 Boulevard de Bretagne lequel constitué et continue d'occuper sur les présentes poursuites et leurs suites - Avocat Postulant.

Et en le Cabinet de Maître Sonia HARNIST, membre de la SCPA rd avocats & associés, Avocat au Barreau de NÎMES, demeurant 16, rue des Greffes - 30000 NÎMES (courriel: contact@rdavocats.fr - téléphone: 04.66.36.08.46), Avocat plaidant

SUR LA TÊTE ET A L'ENCONTRE DE

ENONCIATIONS PRÉLIMINAIRES

EN VERTU DE :

- ❖ Ordonnance de Madame le Juge Commissaire près le Tribunal de Commerce de NÎMES en date du 5 mai 2021
- ❖ Certificat de non appel en date du 1^{er} juin 2021.

ladite ordonnance publiée au service de la publicité foncière d'ANGOULÊME 1, le **28 JUIN 2021, Volume 2021 S n°36**

Laquelle ordonnance ainsi conçue :

ORDONNANCE

Nous, M. LAPALDI Antoine

Juge commissaire à la liquidation judiciaire de Madame Françoise DURUP,

Vu la requête qui précède, les articles L. 643-2, L. 642-18 alinéas 1, 3 et 5 R. 643-1 et suivants et R. 642-36-1 du Code de commerce,

Où,

- SELARL SBCMJ représentée par Maître Bruno CAMBON, mandataire liquidateur de

Autodisons la SELARL SBCMJ à faire vendre à la Barre du Tribunal judiciaire d'ANGOULEME, suivant les formes prescrites en matière de saisie immobilière et après l'accomplissement d'une publicité par le Ministère de la SELARL SEMIOS, cabinet d'avocats près le Tribunal judiciaire d'ANGOULEME,

Le bien immobilier ci-après désigné :

Commune d'ANGOULEME (Charente), dans un ensemble immobilier dénommé « LES BALCONS DE BELLEVUE » sis 4 Impasse des Rossignols, cadastré :

Section BT N° 235 pour une contenance de 1 ha 35 a 78 ca

Et les lots N° 67 & 170, comprenant :

Lot N°67 : un appartement T2, situé au niveau 2 - 2^e étage sur rue, avec un balcon

et les 56/10000^e des parties communes générales de l'immeuble

Lot N° 170 : un parking extérieur

et les 2/10000^e des parties communes générales de l'immeuble

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ :

L'immeuble désigné appartient à pour en avoir fait l'acquisition suivant acte de vente reçu par Maître NOGUES, Notaire à ANGOULEME, le 15/01/2007, publié au Service de la publicité foncière d'ANGOULEME, 1^{er} bureau, le 07/02/2007, volume 2007 P N° 857

re CA

État descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu aux minutes de Maître NOGUES en date du 02/08/2006, dont une copie authentique a été publiée au Service de la publicité foncière d'ANGOULEME 1er bureau le 25/08/2006 volume 2006 P N° 5520

EN UN LOT SUR LA MISE A PRIX DE 59000 €

Disons qu'à défaut d'enchères la mise à prix sus indiquée pourra être abaissée du quart puis du tiers jusqu'à ce que vente s'ensuive,

Désignons la SELAS ALEXANDRE & ASSOCIES, Huissier de justice à ANGOULEME, pour assurer en se faisant assister si besoin est, d'un serrurier et de la force publique ;

- l'établissement des diagnostics ;
- et la visite des biens mis en vente

Disons que la décision à intervenir désignant l'huissier de justice pour assurer la visite devra être signifiée trois jours au moins avant la visite aux occupants des biens saisis.

Disons que le cahier des conditions de la vente sera établi par la SELARL SEMIOS, cabinet d'avocats près le Tribunal judiciaire d'ANGOULEME,

Donnons tous pouvoirs au liquidateur pour insérer dans le cahier des conditions de la vente à intervenir toutes clauses et conditions qu'il jugera utiles aux intérêts confiés à son administration sans qu'il soit besoin de nous en référer à nouveau,

Fixons les modalités de publicité conformément aux dispositions du Code des procédures civiles d'exécution comme en matière de saisie immobilière,

Disons que les fonds à provenir de l'adjudication seront versés entre les mains du liquidateur nonobstant toutes oppositions,

Disons que notre ordonnance sera notifiée à la diligence de Monsieur le Greffier du Tribunal de commerce de NIMES à :

☒ SELARL SBCMJ représentée par Maître Bruno CAMBON, mandataire liquidateur de :

☒

e *CA*

☒ à chacun des créanciers inscrits sur les Immeubles sus désignés, soit :

BPE, en l'inscription d'hypothèque conventionnelle publiée au Service de la publicité foncière d'ANGOULEME 1er bureau le 07/02/2007, vol. 2007 v n° 302

Domicile élu Maître NOGUES, 6 Place Henri Dunant, 16000 Angoulême

Pour Expédition certifiée exactement collationnée et conforme à l'original et
contenant renvoi approuvé et mot signé nul, délivrée par Nous Greffier soussigné
Nîmes le 5 mai 2021 établie sur 6 pages.

Le Greffier

Fait à Nîmes

SELARL VIDAL, VIDAL-PENCHINAT

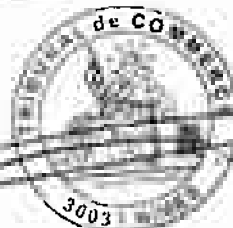
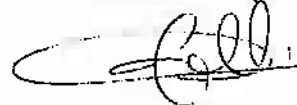
Le 05 Mai 2021 l'un des Greffiers Associés

Le Greffier :

Mme Nayge Brinault

Le Juge Commissaire :

M. Antoine Capron



EXTRAIT DE LA MATRICE CADASTRALE

Annexé au présent

CERTIFICAT D'URBANISME

Il sera annexé ultérieurement, sous réserve de sa délivrance par l'autorité compétente.

A défaut et compte tenu des délais impératifs en la matière, tout enchérisseur devra faire son affaire personnelle de la situation des biens vendus, au regard des règles de l'urbanisme, des servitudes et modifications pouvant résulter des plans d'urbanismes et des aménagements, sauf à faire valoir les uns et se défendre aux autres et à ses risques et périls.

DECRET N°96-97 DU 7 FEVRIER 1996

L'adjudicataire prendra l'immeuble dans l'état où il se trouvera le jour de l'adjudication, sans recours ni garantie, et sans pouvoir prétendre à aucune diminution de prix ni à aucune indemnité contre le poursuivant, la partie saisie ou ses créanciers, pour quelque cause que ce soit; notamment bon ou mauvais état de l'immeuble, présence d'amiante, et vices cachés, étant rappelé qu'en vertu de l'article 1649 du Code Civil, la garantie des vices cachés n'a pas lieu dans les ventes faites par autorité de justice.

DECRET N°2000-613 DU 3 JUILLET 2000

L'adjudicataire prendra l'immeuble dans l'état où il se trouvera le jour de l'adjudication, sans recours ni garantie, et sans pouvoir prétendre à aucune diminution de prix ni à aucune indemnité contre le poursuivant, la partie saisie ou ses créanciers, pour quelque cause que ce soit, notamment bon ou mauvais état de l'immeuble, présence de termites ou d'insectes xylophages, et tous vices cachés, étant rappelé qu'en vertu de l'article 1649 du Code Civil, la garantie des vices cachés n'a pas lieu dans les ventes faites par autorité de justice.

ETAT DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

Diagnostic joint ultérieurement.

ETAT DES PERFORMANCES ENERGETIQUES

Diagnostic joint ultérieurement.

DIAGNOSTIC GAZ - ELECTRICITE

Diagnostic joint ultérieurement.

CONSTAT DE RISQUE D'EXPOSITION AU PLOMB

Établi selon les dispositions des articles L.1334-5 et L.1334-6 du Code de la santé publique, et le décret 2006-474 du 25 avril 2006, un constat d'exposition au plomb **sera annexé ultérieurement**

ETAT PARASITAIRE - TERMITES

Les futurs acquéreurs sont informés que les immeubles peuvent être atteints de termites ou de tous autres insectes xylophages.

Etant précise que par arrêté préfectoral n° 2003-288-1 du 15 octobre 2003, la totalité du territoire du département du Gard doit être considérée comme une zone contaminée par les termites ou susceptible de l'être.

S'agissant d'immeubles(s) bâti(s) un état parasitaire **sera annexé ultérieurement**.

DIAGNOSTIC AMIANTE

Conformément aux dispositions du décret n° 2002-839 du 3 mai 2002 modifiant le 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 dans les immeubles bâtis, un constat précisant la présence, ou le cas échéant l'absence de matériaux et produits contenant de l'amiante mentionnés à l'annexe du décret, **sera annexé ultérieurement au présent cahier des conditions de vente**

CERTIFICAT DE SURFACE PRIVATIVE

Un certificat de surface privative établi **sera annexé ultérieurement au présent cahier des conditions de vente**

ORIGINE DE PROPRIETE

Ledit bien appartient à pour en avoir fait l'acquisition suivant acte de vente reçu par Maître NOGUES, Notaire à ANGOULEME, le 15/01/2007, publié au Service des bi publicités foncière d'ANGOULEME, 1er bureau, le 07/02/2007, volume 2007 P N° 857

SUR LES FRAIS DE MAINLEVÉE

Si aucune procédure d'ordre de distribution de prix d'adjudication n'est ouverte, l'adjudicataire sera tenu d'acquitter en sus de son prix tous frais de quittance ou de radiation de l'inscription frappant l'immeuble.

CONDITIONS D'OCCUPATION

LIBRE

Direction générale des finances publiques
 Cellule d'assistance du SPDC
 Tél. : 0 810 007 830
 (prix d'un appel local à partir d'un poste fixe)
 du lundi au vendredi
 de 8h00 à 18h00
 Courriel : esi.orleans.ADsadc@dgfip.finances.gouv.fr



Extrait cadastral modèle 1

conforme à la documentation cadastrale à la date du 25/05/2020
 val dité six mois à partir de cette date.

Extrait confectionné par : CENTRE DES IMPOTS FONCIER ANGOULEME

SF2001862622

DESIGNATION DES PROPRIETES										
Département : 016					Commune : 015 ANGOULEME					
Section	N° plan	PDL	N° du lot	Quote-part Adresse	Contenance cadastrale	Renvoi	Désignation nouvelle			
							N° de DA	Section	n° plan	Contenance
BT	0235			4 IMP DES ROSSIGNOLS	1ha35a78ca					

OBSERVATIONS DU SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE

--	--

Décrets modifiés du 4 janvier 1955 art. 7 et 40 et du 14 octobre 1955 art. 21 et 30
 Page 1 sur 1

MINISTÈRE DES FINANCES
 ET DES COMPTES PUBLICS

RELEVÉ DE PROPRIÉTÉ

Page 1 of 1

ANNÉE DE MAJ		2019	DEPARTEMENT	16	COMMUNE	ANGOULEME	TRE	RELEVÉ DE PROPRIÉTÉ
Présentation								
PROPRIÉTÉS BATIES								
DESIGNATION DES PROPRIÉTÉS			IDENTIFICATION DU LOCAL			EVALUATION DU LOCAL		
AN	SECTION	N° PLAN	C	N° VOIRIE	ADRESSE	CODE RIVOLI	BAT	ENT
17	BT	235			15P DES BERNARDINIS	3421	BT	BT
18	BT	235			15P DES BERNARDINIS	3421	BT	BT
EVALUATION DU LOCAL								
Région			Département			Commune		
REV IMPOSABLE COM			REV IMPOSABLE DEP			REV IMPOSABLE COMM		
1141 EUR			1141 EUR			1141 EUR		
PROPRIÉTÉS NON BATIES								
DESIGNATION DES PROPRIÉTÉS			EVALUATION			LIVRE		
AN	SECTION	N° PLAN	C	N° VOIRIE	ADRESSE	CODE RIVOLI	BAT	ENT
EVALUATION								
REV IMPOSABLE			REV IMPOSABLE			REV IMPOSABLE		
REV IMPOSABLE			REV IMPOSABLE			REV IMPOSABLE		

Source : Direction Générale des Finances Publiques page : 1

20/11

Département
CHARENTE

Commune
ANGOULEME

Section : BT
Feuille : 000 BT 01

Échelle d'origine : 1/1000
Échelle d'édition : 1/1000

Date d'édition : 25/05/2020
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC46
©2017 Ministère de l'Action et des
Comptes publics

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

PLAN DE SITUATION

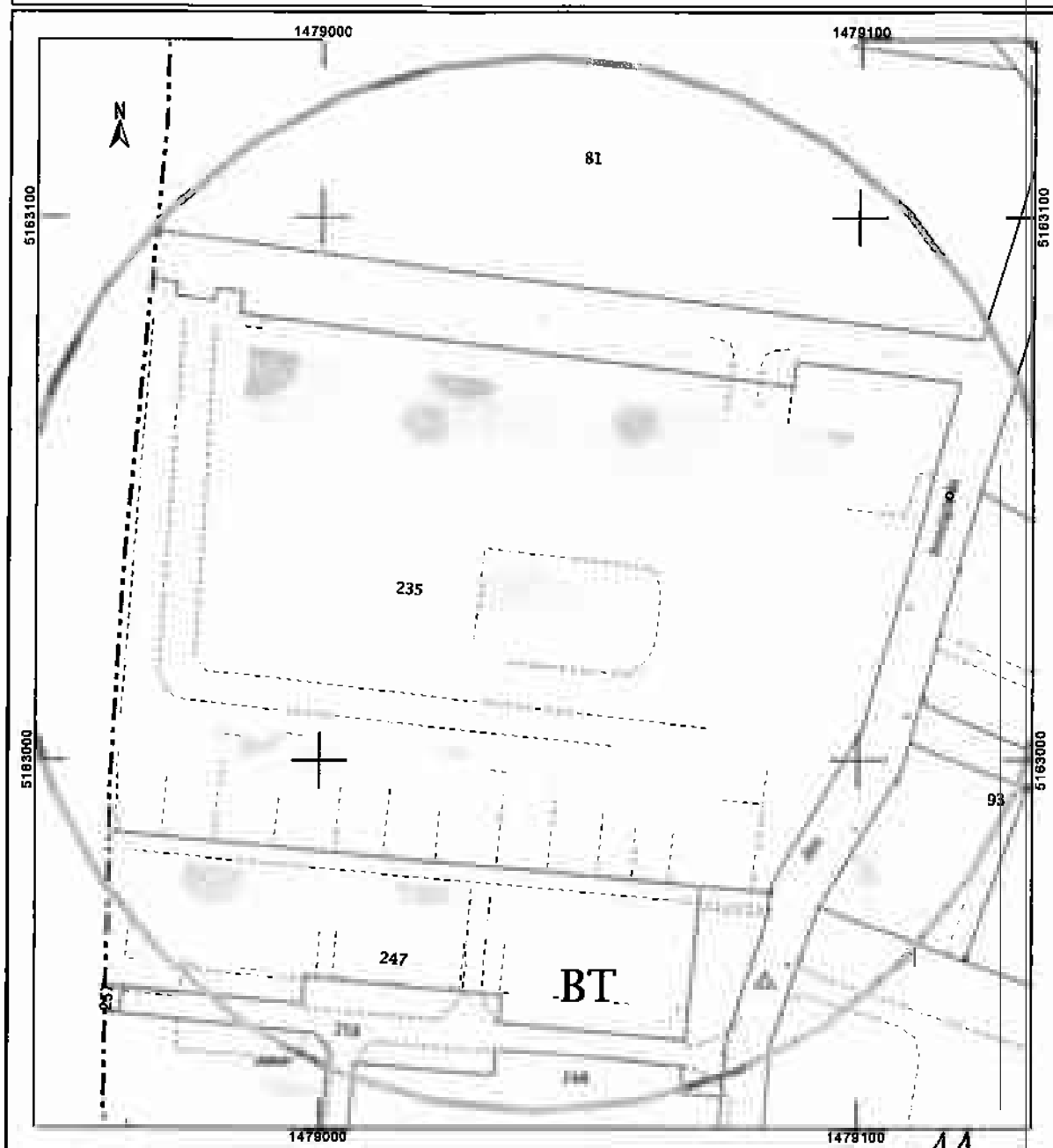
Le plan visualisé
par le centre des
PTGC

CENTRE DES FINA
1, rue de la Combe
16025 ANGOUL

tél. 0545975700 - fax 0545975881
ptgc.charente@dgfi.finances.gouv.fr

& associés

Cet extrait de plan vous est délivré par :
CENTRE DES IMPOTS FONCIER
ANGOULEME
1 RUE DE LA COMBE CS 72513
SOYAUX
ptgc.charente@dgif.finances.gouv.fr





**Conseil
National**
des Barreaux

VENTE DES ACTIFS IMMOBILIERS DÉPENDANT D'UNE LIQUIDATION JUDICIAIRE

Annexe créée par décision de l'AG du CNB du 10-05-2010, Modifiée par l'AG du CNB des 16 et 17-11-2018, DCN n° 2018-002, Publiée par Décision du 13-02-2019- JO 07-03-2019.

Chapitre 1er : Dispositions générales

ARTICLE 1ER – CADRE JURIDIQUE

Le présent cahier des conditions de vente s'applique à la vente de biens immobiliers régie par les articles L. 642-18 et suivants et les articles R. 642-22 et suivants du code de commerce.

ARTICLE 2 – ETAT DE L'IMMEUBLE

L'acquéreur prendra les biens dans l'état où ils se trouvent au jour de la vente, sans pouvoir prétendre à aucune diminution de prix, ni à aucune garantie ou indemnité contre le poursuivant ou le débiteur pour dégradations, réparations, défauts d'entretien, vices cachés, vices de construction, vétusté, erreurs dans la désignation, la consistance ou la contenance alors même que la différence excéderait un vingtième, ni à raison des droits de mitoyenneté ou de surcharge des murs séparant lesdits biens des propriétés voisines, alors même que ces droits seraient encore dus et sans garantie de la nature, ni de la solidité du sol ou du sous-sol en raison des carrières et des fouilles qui ont pu être faites sous sa superficie, des excavations qui ont pu se produire, des remblais qui ont pu être faits, des éboulements et glissements de terre.

En vertu des dispositions de l'article 1649 du Code civil, l'acquéreur ne bénéficiera d'aucune garantie des vices cachés.

L'acquéreur devra en faire son affaire personnelle, à ses risques et périls sans aucun recours contre qui que ce soit.

ARTICLE 3 – BAUX, LOCATIONS ET AUTRES CONVENTIONS

L'acquéreur fera son affaire personnelle, pour le temps qui restera à courir, des baux régulièrement conclus.

L'acquéreur pourra faire annuler les conventions qui auraient été conclues en fraude des règles du droit des entreprises en difficulté.

Il tiendra compte, en sus et sans diminution de son prix, aux différents locataires, des loyers qu'ils auraient payés d'avance ou de tous dépôts de garantie versés au débiteur et sera subrogé purement et simplement, tant activement que passivement dans les droits, actions et obligations de celui-ci.

ARTICLE 4 – PRÉEMPTION, SUBSTITUTION ET DROITS ASSIMILÉS

Les droits de préemption ou assimilés s'imposeront à l'acquéreur conformément à la loi.

Si l'acquéreur est évincé du fait de l'un de ces droits, il n'aura aucun recours contre le poursuivant à raison de l'immobilisation des sommes par lui versées ou à raison du préjudice qui pourrait lui être occasionné.

ARTICLE 5 – ASSURANCES ET ABONNEMENTS DIVERS

L'acquéreur fera son affaire personnelle de tous contrats ou abonnements relatifs à l'immeuble qui auraient pu être souscrits ou qui auraient dû l'être, sans aucun recours contre le poursuivant et l'avocat rédacteur du cahier des conditions de vente.

La responsabilité du poursuivant ne peut en aucun cas être engagée en cas d'absence d'assurance.

L'acquéreur sera tenu de faire assurer l'immeuble dès la vente contre tous les risques, et notamment l'incendie, à une compagnie notoirement solvable et ce pour une somme égale au moins au prix de la vente forcée.

En cas de sinistre avant le paiement intégral du prix, l'indemnité sera remise au liquidateur à concurrence du solde dû sur ledit prix en principal et intérêts.

En cas de sinistre non garanti du fait de l'acquéreur, celui-ci n'en sera pas moins tenu de payer son prix outre les accessoires, frais et dépens de la vente.

ARTICLE 6 – SERVITUDES

L'acquéreur jouira des servitudes actives et souffrira toutes les servitudes passives, occultes ou apparentes, déclarées ou non, qu'elles résultent des lois ou des règlements en vigueur, de la situation des biens, des contrats, de la prescription et généralement quelles que soient leur origine ou leur nature ainsi que l'effet des clauses dites domaniales, sauf à faire valoir les unes et à se défendre des autres, à ses risques, périls, frais et fortune, sans recours contre qui que ce soit.

Chapitre II : Enchères

ARTICLE 7 – RÉCEPTION DES ENCHÈRES

Les enchères ne sont portées, conformément à la loi, que par le ministère d'un avocat postulant près le tribunal de grande instance devant lequel la vente est poursuivie.

Pour porter des enchères, l'avocat devra se faire remettre tous éléments relatifs à l'état-civil ou à la dénomination de ses clients ainsi que s'enquérir auprès du client et sur déclaration de celui-ci, de sa capacité juridique, de sa situation juridique, et s'il s'agit d'une personne morale, de la réalité de son existence, de l'étendue de son objet social et des pouvoirs de son représentant.

ARTICLE 8 – GARANTIE À FOURNIR PAR L'ACQUÉREUR

Avant de porter les enchères, l'avocat se fait remettre par son mandant et contre récépissé une caution bancaire irrévocable ou un chèque de banque rédigé à l'ordre du séquestre désigné, représentant 10% du montant de la mise à prix avec un minimum de 3000 euros.

La caution ou le chèque lui est restitué, faute d'être déclaré acquéreur.

En cas de surenchère, la caution bancaire ou le chèque est restituée en l'absence de contestation de la surenchère.

Si l'acquéreur est défaillant, la somme versée ou la caution apportée est remise au liquidateur pour être distribuée avec le prix de l'immeuble.

ARTICLE 9 – SURENCHÈRE

La surenchère est formée sous la constitution d'un avocat postulant près le Tribunal de grande instance compétent dans les dix jours qui suivent la vente forcée.

La surenchère est égale au dixième au moins du prix principal de vente. Elle ne peut être rétractée.

La publicité peut être effectuée par l'avocat du créancier poursuivant.

En cas de pluralité de surenchérisseurs, les formalités de publicité seront accomplies par l'avocat du premier surenchérisseur. A défaut, le créancier ayant poursuivi la première vente peut y procéder.

L'acquéreur sur surenchère doit régler les frais de la première vente en sus des frais de son adjudication sur surenchère.

L'avocat du surenchérisseur devra respecter les dispositions générales en matière d'enchères.

Si au jour de la vente sur surenchère, aucune enchère n'est portée, le surenchérisseur est déclaré acquéreur pour le montant de sa surenchère.

ARTICLE 10 – RÉITÉRATION DES ENCHÈRES

A défaut pour l'acquéreur de payer dans les délais prescrits le prix ou les frais taxés, le bien est remis en vente à la demande du poursuivant ou du liquidateur s'il n'est pas poursuivant, aux conditions de la première vente forcée.

Si le prix de la nouvelle vente forcée est inférieur à celui de la première, l'enchérisseur défaillant sera contraint au paiement de la différence par toutes les voies de droit, selon les dispositions de l'article L.322- 12 du Code des procédures civiles d'exécution.

L'enchérisseur défaillant conserve à sa charge les frais taxés lors de la première audience de vente. Il sera tenu des intérêts au taux légal sur son enchère à compter du jour où la vente est devenue définitive. Le taux d'intérêt sera majoré de cinq points à l'expiration d'un délai de cinq mois à compter de la date de la première vente définitive, conformément aux dispositions de l'article L. 313-3 du Code monétaire et financier.

En aucun cas, l'enchérisseur défaillant ne pourra prétendre à la répétition des sommes versées.

Si le prix de la seconde vente est supérieur à la première, la différence appartiendra au liquidateur.

L'acquéreur à l'issue de la nouvelle vente doit les frais afférents à celle-ci.

Chapitre III : Vente

ARTICLE 11 – TRANSMISSION DE PROPRIÉTÉ

L'acquéreur sera propriétaire par le seul effet de la vente sauf exercice d'un droit de préemption, ou des droits assimilés conformément à la loi.

L'acquéreur ne pourra, avant le versement du prix et le paiement des frais, accomplir un acte de disposition sur le bien à l'exception de la constitution d'une hypothèque accessoire à un contrat de prêt destiné à financer l'acquisition de ce bien.

Avant le paiement intégral du prix, l'acquéreur ne pourra faire aucun changement notable, aucune démolition ni aucune coupe extraordinaire de bois, ni commettre aucune détérioration dans les biens, à peine d'être contraint à la consignation immédiate de son prix, même par voie de réitération des enchères.

ARTICLE 12 – VERSEMENT DU PRIX DE LA VENTE FORCÉE

Au plus tard à l'expiration du délai de trois mois à compter de la vente définitive, l'acquéreur sera tenu impérativement et à peine de réitération des enchères de verser son prix en principal entre les mains du liquidateur, qui en délivrera reçu.

L'acquéreur sera redevable d'un intérêt au taux légal à compter de l'adjudication définitive.

L'acquéreur qui n'aura pas réglé l'intégralité du prix de la vente dans le délai de trois mois fixé par l'article R. 643-3 du Code de commerce, supportera le coût de l'inscription du privilège du liquidateur, si bon semble au vendeur de l'inscrire, et de sa radiation ultérieure.

ARTICLE 13 – PAIEMENT DES FRAIS DE POURSUITES ET DES ÉMOLUMENTS

Conformément à l'article 1593 du Code civil, l'acquéreur paiera entre les mains et sur les quittances de l'avocat poursuivant, en sus du prix et dans le délai d'un mois à compter de la vente définitive, la somme à laquelle auront été taxés les frais de poursuites et le montant des émoluments fixés selon le tarif en vigueur, majorés de la TVA applicable.

Il fournira justificatif au greffe de la quittance des frais de la vente avant l'expiration du délai de deux mois à compter de la date de l'adjudication définitive. Le titre de vente ne sera délivré par le greffe du juge de l'exécution qu'après la remise qui aura été faite de la quittance des frais de poursuite, laquelle quittance demeurera annexée au titre de vente.

Si la même vente comprend plusieurs lots vendus séparément, les frais taxables de poursuites sont répartis proportionnellement à la mise à prix de chaque lot.

ARTICLE 14 – DROITS DE MUTATION

L'acquéreur sera tenu d'acquitter, en sus de son prix, et par priorité, tous les droits d'enregistrement et autres auxquels la vente forcée donnera lieu. Il en fournira justificatif au greffe avant l'expiration du délai de deux mois à compter de la date de l'adjudication définitive.

Si l'immeuble présentement vendu est soumis au régime de la TVA, le prix de vente est hors taxes. Dans ce cas, l'acquéreur devra verser au Trésor, d'ordre et pour le compte du vendeur (partie saisie) et à sa décharge, en sus du prix de vente, les droits découlant du régime de la TVA dont ce dernier pourra être redevable à raison de la vente forcée, compte tenu de ses droits à déduction, sauf à l'acquéreur à se prévaloir d'autres dispositions fiscales et, dans ce cas, le paiement des droits qui en résulterait sera libératoire.

Les droits qui pourront être dus ou perçus à l'occasion de locations ne seront à la charge de l'acquéreur que pour le temps postérieur à son entrée en jouissance, sauf son recours, s'il y a lieu, contre son locataire.

L'acquéreur fera son affaire personnelle, sans recours contre quiconque du montant et des justificatifs des droits à déduction que le vendeur pourrait opposer à l'administration fiscale.

ARTICLE 15 – OBLIGATION SOLIDAIRE DES CO-ACQUÉREURS

Les co-acquéreurs et leurs ayants droit seront obligés solidairement au paiement du prix et à l'exécution des conditions de la vente forcée.

Chapitre IV : Dispositions postérieures à la vente

ARTICLE 16 – DÉLIVRANCE ET PUBLICATION DU JUGEMENT

L'acquéreur sera tenu de se faire délivrer le titre de vente et, dans les deux mois de sa date ou, en cas d'appel, dans les deux mois de l'arrêt confirmatif, de le publier au Service de la publicité foncière dans le ressort duquel est situé l'immeuble mis en vente, et de notifier au poursuivant l'accomplissement de cette formalité, le tout à ses frais.

Lors de cette publication, l'avocat de l'acquéreur sollicitera la délivrance d'états sur formalité. Ces états sont obligatoirement communiqués au liquidateur.

A défaut de l'accomplissement des formalités prévues aux paragraphes précédents, dans le délai imparti, l'avocat du poursuivant pourra procéder à la publication du titre de vente, le tout aux frais de l'acquéreur.

A cet effet, l'avocat chargé de ces formalités se fera remettre par le greffe toutes les pièces prévues par les articles 22 et 34 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 : ces formalités effectuées, il en notifiera l'accomplissement et leur coût à l'avocat de l'acquéreur par acte d'avocat à avocat, lesdits frais devront être remboursés dans la huitaine de ladite notification.

ARTICLE 17 – ENTRÉE EN JOUISSANCE

L'acquéreur, bien que propriétaire par le seul fait de la vente, entrera en jouissance :

a) Si l'immeuble est libre de location et d'occupation ou occupé, en tout ou partie par des personnes ne justifiant d'aucun droit ni titre, à l'expiration du délai de surenchère ou en cas de surenchère, le jour de la vente sur surenchère.

b) Si l'immeuble est loué, par la perception des loyers ou fermages à partir du 1^{er} jour du terme qui suit la vente forcée ou en cas de surenchère, à partir du 1^{er} jour du terme qui suit la vente sur surenchère.

c) Si l'immeuble est loué partiellement, l'entrée en jouissance aura lieu pour les parties libres de location selon le paragraphe a) ci-dessus et pour les parties louées selon le paragraphe b) du présent article.

L'acquéreur fera son affaire personnelle, sans recours envers qui que ce soit, de toutes expulsions nécessaires et bénéficiera des indemnités d'occupation qui seraient dues, le tout, sans préjudice pour le liquidateur judiciaire et pour l'adjudicataire qui en tient les droits es-qualités de solliciter la nullité du bail sur le fondement de l'article L. 631-1, 2^o, 3^o ou 4^o ci-dessous rappelés :

« 2° Tout contrat commutatif dans lequel les obligations du débiteur excèdent notablement celles de l'autre partie

3° Tout paiement, quel qu'en ait été le mode, pour dettes non échues au jour du paiement ;

4° Tout paiement pour dettes échues, fait autrement qu'en espèces, effets de commerce, virements, bordereaux de cession visés par la loi n° 81-1 du 2 janvier 1981 facilitant le crédit aux entreprises ou tout autre mode de paiement communément admis dans les relations d'affaires ».

S'il se trouve dans les lieux, pour quelque cause que ce soit, un occupant sans droit ni titre, l'acquéreur fera son affaire personnelle de toutes les formalités à accomplir ou action à introduire pour obtenir son expulsion, sans recours quelconque contre les vendeurs ou le poursuivant.

L'acquéreur peut mettre à exécution le titre d'expulsion dont il dispose à l'encontre du débiteur, et de tout occupant de son chef n'ayant aucun droit qui lui soit opposable, à compter de la consignation du prix et du paiement des frais taxés.

ARTICLE 18 – CONTRIBUTIONS ET CHARGES

L'acquéreur supportera les contributions et charges de toute nature, dont les biens sont ou seront grevés, à compter de la date du prononcé du jugement d'adjudication.

Si l'immeuble vendu se trouve en copropriété, l'adjudicataire devra régler les charges de copropriété dues, à compter de la date du prononcé du jugement d'adjudication.

En ce qui concerne la taxe foncière, il la remboursera au prorata temporis à première demande du liquidateur et sur présentation du rôle acquitté.

ARTICLE 19 – TITRES DE PROPRIÉTÉ

Le titre de vente consiste dans l'expédition du cahier des conditions de vente revêtue de la formule exécutoire, à la suite de laquelle est transcrit le jugement d'adjudication.

Le poursuivant n'ayant en sa possession aucun titre antérieur, l'acquéreur n'en pourra exiger aucun, mais il est autorisé à se faire délivrer à ses frais, par tous dépositaires, des expéditions ou extraits de tous actes concernant la propriété.

ARTICLE 20 – PURGE DES INSCRIPTIONS

La consignation du prix et le paiement des frais de la vente purgent de plein droit l'immeuble de toute hypothèque et de tout privilège dans les conditions prévues par le Code de commerce en matière de liquidation judiciaire.

L'acquéreur peut alors demander au juge de l'exécution la radiation des inscriptions grevant l'immeuble.

En ce cas, l'acquéreur sera tenu d'avancer tous frais de quittance ou de radiation des inscriptions grevant l'immeuble dont il pourra demander la collocation au liquidateur, au titre des dispositions de l'article 2375, 1^{er} du Code civil.

A défaut, le liquidateur judiciaire doit solliciter la radiation conformément à l'article R. 643-8 du Code de commerce.

ARTICLE 21 – ELECTION DE DOMICILE

Le poursuivant élit domicile au cabinet de l'avocat constitué.

L'acquéreur élit domicile au cabinet de son avocat par le seul fait de la vente.

Les domiciles élus conserveront leurs effets quels que soient les changements qui pourraient survenir dans les qualités ou l'état des parties.

Chapitre V : Clauses spécifiques

ARTICLE 22 – IMMEUBLE EN COPROPRIÉTÉ

L'avocat du poursuivant devra notifier au syndic de copropriété l'avis de mutation prévu par l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965 (modifiée par L. n° 94-624 du 21 juillet 1994).

Cette notification devra intervenir dans les quinze jours de la vente devenue définitive et indiquera que l'opposition éventuelle, tendant à obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire, est à signifier au domicile de l'avocat poursuivant.

L'avocat de l'acquéreur, indépendamment de la notification ci-dessus, dans le cas où l'immeuble vendu dépend d'un ensemble en copropriété, en conformité avec l'article 6 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967, est tenu de notifier au syndic dès que la vente sera définitive, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, la désignation du lot ou de la fraction de lot, les nom, prénom, domicile réel ou élu de l'acquéreur.

ARTICLE 23 – IMMEUBLES EN LOTISSEMENT

L'avocat du poursuivant devra notifier au Président de l'Association Syndicale Libre ou de l'Association Syndicale Autorisée l'avis de mutation dans les conditions de l'article 20 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 conformément à l'ordonnance n° 2004-632 du 1^{er} juillet 2004.

Cette notification devra intervenir dans les quinze jours de la vente devenue définitive et indiquera que l'opposition éventuelle, tendant à obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire, est à signifier au domicile de l'avocat poursuivant.

LOTISSEMENT ET MISE A PRIX

L'immeuble dont s'agit sera vendu en **UN SEUL LOT** sur la mise à prix de **59 000 €** outre les charges avec faculté de baisse du quart puis au tiers en cas de carence d'enchères.

Les enchères portées ne pourront être inférieures à 500 €.

GARANTIE A FOURNIR PAR L'ADJUDICATAIRE

Les enchères ne pourront être portées que par avocat inscrit au Barreau d'ANGOULÊME contre récépissé d'une caution bancaire irrévocable ou un chèque de banque à l'ordre de Monsieur le Bâtonnier Séquestre des Adjudications, représentant 10 % du montant de la mise à prix.

FAIT A ANGOULÊME, le _____

CABINET D'AVOCATS SEMIOS

CARNET D'ENTRETIEN

Loi SRU n°2000-1208 du 13 Décembre 2000 (Articles 78 et 79)
Décret n°2001-477 du 30 mai 2001

0063 LES BALCONS DE BELLEVUE

ADRESSE DE L'IMMEUBLE

4 impasse des Rossignols
Lieu dit 'Baconneau'
16000 ANGOULEME

CONSTRUCTION DE L'IMMEUBLE

Date de construction : 16/01/2008

Promoteur :

Date fin d'effet de l'assurance dommage ouvrage:
(pour les immeubles construits depuis moins de 10 ans)

Modification éventuelle au cadastre, le :

REGLEMENT DE COPROPRIETE

Le règlement a été reçu par Maître : NOGUES Benoît

Le : 22/05/2006

Commentaires :

MODIFICATIONS DU REGLEMENT DE COPROPRIETE

Modifié le chez

Commentaires :

RENSEIGNEMENTS DIVERS

Nombre de lots principaux : **123**

Nombre de lots secondaires: **126**

Date dernière assemblée générale : **04/09/2020**

Coordonnées bancaires :

OBSERVATION SUR L'IMMEUBLE

COMMENTAIRES GENERAUX

ADMINISTRATEUR DE LA COPROPRIETE

Raison Sociale: **AGENCE LAFONTAINE IMMOBILIER**

Adresse:

4 rue Neuve des Remparts 16100 COGNAC Tél : 05.45.35.40.40
Fax : 05.45.35.47.22 Email : lafontaineimmobilier-syndic@orange.fr

Numéro du contrat syndic :

Durée du contrat du syndic :

Date de début du contrat syndic : **04/09/2020**

Date de fin du contrat du syndic :

SERVICE SYNDIC				
FONCTION	NOM	TELEPHONE	FAX	@mail
Responsable	Monsieur			
Comptable	Madame			lafontaineimmobilier-syndic@orange.fr
Assistant(e)				

CONSEIL SYNDICAL

MEMBRES	FONCTION	TELEPHONE	FAX	@mail
➤ Monsi ➤ Monsi ➤ Monsi ➤ M/Mme ➤ (supplé ➤ Monsi ➤ Mlle M.				

Par décision d'assemblée générale, et conformément au principe d'application de l'article 21 de la Loi n°65-557 du 10 juillet 1965, le montant des marchés et contrats à partir duquel la consultation du Conseil Syndical est rendue obligatoire a été fixé à la somme de euros.

Le montant des marchés et contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire, s'élève à la somme de euros.

CONCIERGE(S)-GARDIEN(S)/ EMPLOYE(S)

CONCIERGE-GARDIEN PRINCIPAL	TELEPHONE	@mail

[illegible]

ETAT DE L'IMMEUBLE

L'immeuble ou les locaux font-ils l'objet :

1. D'un arrêté de Péril ? non

Commentaires :

2. D'une déclaration d'insalubrité ? non

Commentaires :

3. D'un arrêté d'expropriation ? non

Commentaires :

4. D'une décision d'injonction de travaux ? non

Commentaires :

Le Syndicat a-t-il un patrimoine immobilier, fonds placés, prêts ? non

Commentaires :

Existe t-il des éléments d'équipements en location ou en crédit-bail ? non

Commentaires :

Existe t-il des procédures en cours ? non

Avocat chargé de la procédure (commentaires) :

L'immeuble ou les locaux ont-ils bénéficiés d'une subvention ANAH ? non

Date :

Commentaires :

Existe t-il des prêts en cours ? non

Organisme prêteur :

Date de la dernière échéance :

Commentaires :

CHAUFFAGE & PERFORMANCE ENERGETIQUE

ENERGIE UTILISEE POUR LE CHAUFFAGE

Gaz naturel	non
Fuel	non
Electricité	oui
Autre	non

Commentaires :

Chaudière collective copropriété	non
Urbain	non
Autre	oui

Commentaires :

EAU CHAUDE

Produite par chaudière copropriété	non
Autre	oui

Commentaires :

DIAGNOSTICS TECHNIQUES REALISES

TYPE	DATE DE CONTROLE (REALISATION)	DATE DE VALIDITE	RESULTATS COMMENTAIRES INTERVENANTS
AMIANTE			
D.T.A (Diagnostic Technique Amiante)			
C.R.E.P (Constat de risques d'exposition au Plomb)			
TERMITES			
AUTRES			
LEGIONELLES RADON			

AUTRES RENSEIGNEMENTS TECHNIQUES

CONTROLE TECHNIQUE ASCENSEUR

Contrôle effectué : **non**

Conformité avec le décret du 09/09/2004 : **non**

PISCINE

Existence : **oui**

Dispositif de sécurité homologué : **oui (clôturé avec portillon et accès Vigik)**

CONTRATS D'ASSURANCE MULTIRISQUES IMMEUBLE

AGENCE - COURTIER	COMPAGNIE D'ASSURANCE	N°DE POLICE (OU POLICE)	DATE ECHEANCE
STE CAIS COURTAGE 9 Impasse de Borderouge 31204 TOULOUSE CEDEX 2	CAMCA 53 rue de la Boetie 75008 PAIRS	10004419189	12/09/2019

CONTRATS D'ASSURANCE DOMMAGES OUVRAGE

[illegible]

CONTRATS

NATURE QUALIFICATION	NUMERO OU REFERENCE DU CONTRAT	ENTREPRISE INTERVENANTE	CORRESPONDANT	DATE DE SIGNATURE	DUREE et PREAVIS (en mois)	COMMENTAIRES OBSERVATIONS
Contrat de protection Protection juridique copro	CFDP N°3S58AMDG01-111	BANK CS 20254 31005 TOULOUSE CEDEX 6 Tel.: 05.34.45.51.45		09/06/2019		
Entretien piscine	DC0892	AQUAPRO 87 Aavenue de Louyat 87100 LIMOGES Tel.: 05.55.38.34.12		30/03/2018		
Entretien Maintenance	10CO000333	PROX HYDRO 12 rue André Isaïa BP 14160 13456 MARSEILLE CEDEX 13 Tel.: 05.62.16.63.16		26/10/2009		
Equipements Incendie Maintenance Incendie	41127576	CHRONOFEU 136, boulevard de Bretagne 16000 ANGOULEME Tel.: 05.45.64.12.74		09/07/2007	3	
Entretien VMC	C0000980	ATLANTIQUE SERVICES HYGIEME 22 rue Thomas Edison 33610 CANEJAN Tel :05.57.99.12.10		01/10/2015		
Maintenance Portail		A2MA ZA de la vieille cure 4 rue du Professeur Langevin 33150 CENON		03/02/2014		
Téléphone gardien	61403851	ORANGE BUSINESS SERVICES CR 001 TSA 60816 82008 MONTAUBAN CEDEX				
Contrat Eau	205784	SEMEA 2 rue Bernard Lelay CS 92221 16022 ANGOULEME CEDEX				
Contrat Eau	135913	SEMEA 2 rue Bernard Lelay CS 92221 16022 ANGOULEME CEDEX				
Contrat Eau	125439	SEMEA 2 rue Bernard Lelay CS 92221 16022 ANGOULEME CEDEX				

Contrat Electricité	5745358913	EDF ENTREPRISES TSA 80103 33070 BORDEAUX CEDEX				
---------------------	------------	--	--	--	--	--

TRAVAUX IMPORTANTS

NATURE DES TRAVAUX	DECISION d'A.G DU	ENTREPRISE(S) INTERVENANTE(S)	COUT	ANNEE DE REALISATION	ASSURANCE D.O

TRAVAUX IMPORTANTS (2)

ICI, VOS COMMENTAIRES SUPPLEMENTAIRES DANS LE DOCUMENT DEFINITIF

PROGRAMME PLURIANNUEL DES TRAVAUX (NON COMMENCES) DECIDE PAR L'ASSEMBLEE GENERALE

NATURE DES TRAVAUX N'AYANT PAS COMMENCES	DECISION d'A.G DU	ENTREPRISE(S) INTERVENANTE(S)	COUT	ASSURANCE D.O

PROGRAMME PLURIANNUEL DES TRAVAUX (NON COMMENCES) DECIDE PAR L'ASSEMBLEE GENERALE (2)

ICI, VOS COMMENTAIRES SUPPLEMENTAIRES DANS LE DOCUMENT DEFINITIF

PROGRAMME PLURIANNUEL DES TRAVAUX (EN COURS) DECIDE PAR L'ASSEMBLEE GENERALE

NATURE DES TRAVAUX EN COURS DE REALISATION	DECISION d'A.G DU	ENTREPRISE(S) INTERVENANTE(S)	COUT	ASSURANCE D.O

PROGRAMME PLURIANNUEL DES TRAVAUX (EN COURS) DECIDE PAR L'ASSEMBLEE GENERALE (2)

ICI, VOS COMMENTAIRES SUPPLEMENTAIRES DANS LE DOCUMENT DEFINITIF

DISPOSITIONS SPECIFIQUES

I. AUTORISATIONS COLLECTIVES DE TRAVAUX AFFECTANT LES PARTIES COMMUNES

► **Nature des Travaux :**

Décision d'Assemblée Générale du

Commentaires :

► **Nature des Travaux :**

Décision d'Assemblée Générale du

Commentaires :

► **Nature des Travaux :**

Décision d'Assemblée Générale du

Commentaires :

II. AUTRES DISPOSITIONS SPECIFIQUES

L'an deux mille dix-neuf, le sept mars à treize heures TRENTE, les copropriétaires se sont réunis en assemblée générale MJC LOUIS ARAGON dans la salle REUNION Place Vitoria 16000 Angoulême, sur convocation adressée par le Syndic CREDIT AGRICOLE IMMOBILIER SERVICES par lettre recommandée avec accusé de réception, afin de délibérer sur l'ordre du jour suivant :

- 1) ELECTION DU PRESIDENT DE SEANCE
- 2) ELECTION DES SCRUTATEURS
- 3) ELECTION DU SECRETAIRE DE SEANCE
- 4) RAPPORT D'ACTIVITE DU CONSEIL SYNDICAL
- 5) ELECTION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL
- 6) APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE 01/10/2017 AU 30/09/2018
- 7) QUITUS DONNE AU SYNDIC POUR SA GESTION DE L'EXERCICE 01/10/2017 au 30/09/2018
- 8) APPROBATION DU CONTRAT DE SYNDIC
- 9) DISPENSE A DONNER AU CONSEIL SYNDICAL POUR LA MISE EN CONCURRENCE DU SYNDIC
- 10) EXAMEN ET ADOPTION DU BUDGET PREVISIONNEL DU 01/10/2018 AU 30/09/2019
- 11) EXAMEN ET ADOPTION DU BUDGET PREVISIONNEL 01/10/2019 au 30/09/2020
- 12) FIXATION DU MONTANT DE LA COTISATION OBLIGATOIRE DU FONDS DE TRAVAUX
- 13) ANNULATION DE LA RESOLUTION 20 DE L'ASSEMBLEE GENERALE DU 16/03/2017 - TRAVAUX DE MISE EN PLACE D'UN SYSTEME VIGIK - REMBOURSEMENT DES APPELS DE FONDS
- 14) ANNULATION DE LA RESOLUTION 15 DE L'ASSEMBLEE GENERALE DU 31/03/2016 - REMPLACER LE TABLEAU ELECTRIQUE EXISTANT PAR UN TABLEAU ELECTRIQUE ETANCHE - REMBOURSEMENT DE L'APPEL DE FONDS
- 15) APPROBATION DES TRAVAUX DE REMPLACEMENT DES PLATINES DES 6 BATIMENTS A A F AVEC SYSTEME VIGIKS
- 16) APPROBATION DES HONORAIRES TRAVAUX POUR LES TRAVAUX DE REMPLACEMENT DES PLATINES DES 6 BATIMENTS A A F
- 17) APPROBATION DES TRAVAUX DE REMPLACEMENT DE LA PLATINE DU PORTILLON HAUT AVEC LECTEUR VIGIK
- 18) UTILISATION DU FONDS DE TRAVAUX POUR LES TRAVAUX DE REMPLACEMENT DE LA PLATINE DU PORTILLON HAUT AVEC LECTEUR VIGIK
- 19) APPROBATION DES HONORAIRES TRAVAUX POUR LES TRAVAUX DE REMPLACEMENT DE LA PLATINE DU PORTILLON HAUT AVEC LECTEUR VIGIK
- 20) REALISATION D'UN DIAGNOSTIC TECHNIQUE GLOBAL
- 21) POINT D'INFORMATION SUR LA LETTRE RECOMMANDEE ELECTRONIQUE
- 22) QUESTIONS ET SUGGESTIONS DIVERSES

Une feuille de présence mentionnant les noms, prénoms, et adresses de chacun des copropriétaires a été émargée par chacun d'eux lors de l'entrée en séance, tant en leur nom personnel, que le cas échéant, à titre de mandataire.

Sont présents et représentés

5 copropriétaire(s) représentant 387/10000^{èmes} tantièmes.

Sont absents

118 copropriétaire(s) représentant 6613 tantièmes.

L'Assemblée Générale procède à la composition du bureau :

**PREMIERE RESOLUTION :
ELECTION DU PRESIDENT DE SEANCE**

Mme _____ est élue Présidente de séance.
Le Président accepte les fonctions qui lui sont attribuées.

Votes POUR : 5 copropriétaire(s) représentant 387 tantièmes
Votes CONTRE : Néant
ABSTENTIONS : Néant
En vertu de quoi cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 24

**DEUXIEME RESOLUTION :
ELECTION DES SCRUTEURS**

M _____ est élu Scruteur.
Le scrutateur accepte les fonctions qui lui sont attribuées.

Votes POUR : 5 copropriétaire(s) représentant 387 tantièmes
Votes CONTRE : Néant
ABSTENTIONS : Néant
En vertu de quoi cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 24

M. DA SILVA est élu Scruteur.
Le scrutateur accepte les fonctions qui lui sont attribuées.

Votes POUR : 5 copropriétaire(s) représentant 387 tantièmes
Votes CONTRE : Néant
ABSTENTIONS : Néant
En vertu de quoi cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 24

**TROISIEME RESOLUTION :
ELECTION DU SECRETAIRE DE SEANCE**

Mme _____ est élue Secrétaire de séance.
Le secrétaire accepte les fonctions qui lui sont attribuées.

Votes POUR : 5 copropriétaire(s) représentant 387 tantièmes
Votes CONTRE : Néant
ABSTENTIONS : Néant
En vertu de quoi cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 24

La Présidente, après avoir vérifié les pouvoirs et signé la feuille de présence, annonce :

ETAIENT PRESENTS OU REPRESENTES : 46 copropriétaires représentant 3699 millièmes.

Pouvoirs distribués en cours de séance : . . .

La feuille de présence fait désormais référence à 3699 tantièmes présents ou représentés et 6301 tantièmes absents.

ETAIENT ABSENTS

: 76 copropriétaires représentant 6301 millièmes.

L'Assemblée est déclarée régulièrement constituée et peut donc valablement délibérer.
Heure d'ouverture :

Puis il dépose sur le bureau, et met à la disposition des copropriétaires :

- Le règlement de copropriété,
- La feuille de présence,
- La justification de la convocation régulière à l'assemblée,
- Le double de la lettre de convocation,
- Les pouvoirs,
- Le livre des procès verbaux.

QUATRIEME RESOLUTION :
RAPPORT D'ACTIVITE DU CONSEIL SYNDICAL

L'Assemblée Générale prend acte du rapport du Conseil Syndical sur la gestion de l'exercice passé.

CINQUIEME RESOLUTION :
ELECTION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL

Les membres actuels du Conseil Syndical sont :

Les candidatures en qualité de membre du Conseil Syndical pour cette nouvelle année sont : M.

Candidature de Monsieur
du vote.

1 poste de membres du Conseil Syndical. Résultat

Votes POUR : 46 copropriétaire(s) représentant 3699 tantièmes

Votes CONTRE : Néant

ABSTENTIONS : Néant

En vertu de quoi cette résolution est repoussée dans les conditions de l'article 25

Candidature de Deuxieme vote Majorité Art 24.1 au poste de membres du Conseil Syndical.

Résultat du vote.

Votes POUR : 46 copropriétaire(s) représentant 3699 tantièmes
Votes CONTRE : Néant
ABSTENTIONS : Néant
En vertu de quoi cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 24

Candidature de Indivisio au poste de membres du Conseil Syndical.

Résultat du vote.

Votes POUR : 46 copropriétaire(s) représentant 3699 tantièmes
Votes CONTRE : Néant
ABSTENTIONS : Néant
En vertu de quoi cette résolution est repoussée dans les conditions de l'article 25
Candidature de Deuxieme vote Majorité Art 24.1 au poste de membres du Conseil Syndical.

Résultat du vote.

Votes POUR : 46 copropriétaire(s) représentant 3699 tantièmes
Votes CONTRE : Néant
ABSTENTIONS : Néant
En vertu de quoi cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 24

Candidature de Madame : au poste de membres du Conseil Syndical.

Résultat du vote.

Votes POUR : 46 copropriétaire(s) représentant 3699 tantièmes
Votes CONTRE : Néant
ABSTENTIONS : Néant
En vertu de quoi cette résolution est repoussée dans les conditions de l'article 25
Candidature de Deuxieme vote Majorité Art 24.1 au poste de membres du Conseil Syndical.

Résultat du vote.

Votes POUR : 46 copropriétaire(s) représentant 3699 tantièmes
Votes CONTRE : Néant

ABSTENTIONS : Néant

En vertu de quoi cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 24

Candidature de _____ au poste de membres du Conseil Syndical.

Résultat du vote.

Votes POUR : 46 copropriétaire(s) représentant 3699 tantièmes

Votes CONTRE : Néant

ABSTENTIONS : Néant

En vertu de quoi cette résolution est repoussée dans les conditions de l'article 25

Candidature de Deuxieme vote Majorité Art 24.1 au poste de membres du Conseil Syndical.

Résultat du vote.

Votes POUR : 46 copropriétaire(s) représentant 3699 tantièmes

Votes CONTRE : Néant

ABSTENTIONS : Néant

En vertu de quoi cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 24

Candidature de Monsieur _____ au poste de membres du Conseil Syndical.

Résultat du vote.

Votes POUR : 46 copropriétaire(s) représentant 3699 tantièmes

Votes CONTRE : Néant

ABSTENTIONS : Néant

En vertu de quoi cette résolution est repoussée dans les conditions de l'article 25

Candidature de Deuxieme vote Majorité Art 24.1 au poste de membres du Conseil Syndical.

Résultat du vote.

Votes POUR : 46 copropriétaire(s) représentant 3699 tantièmes

Votes CONTRE : Néant

ABSTENTIONS : Néant

En vertu de quoi cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 24

Après en avoir délibéré, il ressort que les candidats précités sont élus jusqu'à la prochaine assemblée générale appelée à approuver les comptes de l'exercice 2020 Après délibérations, le Conseil Syndical élit parmi ses membres _____ au poste de Président du Conseil Syndical. Celui-ci accepte les fonctions qui lui sont attribuées jusqu'à la prochaine assemblée générale appelée à approuver les comptes de l'exercice 2020.

SIXIEME RESOLUTION :
APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE 01/10/2017 AU 30/09/2018

Il est rappelé aux copropriétaires qu'ils ont la possibilité de consulter les comptes et les pièces justificatives des charges de copropriété le 5^{ème} jour ouvré avant la tenue de l'assemblée générale en prenant préalablement rendez-vous auprès de Crédit Agricole Immobilier Services.

Les comptes de la copropriété ont été consultés par le conseil syndical en date du 29/01/2019. Il est tout d'abord rappelé le montant du budget prévisionnel 106.630,00 €, lequel est comparé au montant des dépenses de l'exercice 118 209.82 €.

Le Syndic présente les comptes conformément aux dispositions comptables du décret et l'arrêté du 14 mars 2005.

Après en avoir délibéré, l'Assemblée Générale procède au vote duquel il ressort que les comptes de l'exercice sont approuvés pour un montant de 118 209.82 € ainsi que l'ensemble des annexes comptables jointes à la présente convocation dont notamment les annexes relatives aux comptes travaux.

Votes POUR : 44 copropriétaire(s) représentant 3487 tantièmes
Votes CONTRE : 1 copropriétaire(s) représentant 85 tantièmes
ABSTENTIONS : 1 copropriétaire(s) représentant 127 tantièmes
En vertu de quoi cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 24

Copropriétaires ayant voté CONTRE : (85)
Copropriétaires s'étant abstenus : M. F (127)

SEPTIEME RESOLUTION :
QUITUS DONNE AU SYNDIC POUR SA GESTION DE L'EXERCICE 01/10/2017 au 30/09/2018

Après en avoir délibéré, l'Assemblée Générale procède au vote et donne quitus entier et sans réserve au Syndic pour sa gestion de l'exercice arrêté au 30 septembre 2018.

Votes POUR : 44 copropriétaire(s) représentant 3522 tantièmes
Votes CONTRE : 2 copropriétaire(s) représentant 177 tantièmes
ABSTENTIONS : Néant
En vertu de quoi cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 24

Copropriétaires ayant voté CONTRE : M

HUITIEME RESOLUTION :
APPROBATION DU CONTRAT DE SYNDIC

Après en avoir délibéré, l'Assemblée Générale approuve le contrat d'administration de copropriété de la société CA IMMOBILIER SERVICES (9 Impasse de Borderouge BP 60401 31204 TOULOUSE CEDEX 2) CREDIT AGRICOLE IMMOBILIER SERVICES (9 impasse de Borderouge BP 60401 - 31204 Toulouse Cedex 2) titulaire de la carte professionnelle n° CPI 9201 2016 000 010 635 délivrée par la CCI de Paris Ile-de-France et adhérent de la Caisse de garantie de l'immobilier de la CAMCA (53, rue de la Boétie - 75008 PARIS).

Le Syndic est nommé pour une durée de 1 AN.
Le contrat commence le 01/07/2019 pour se terminer le 30/06/2020

La mission, les honoraires et les modalités de gestion du Syndic seront ceux définis dans le contrat joint à la convocation de la présente Assemblée Générale. L'ensemble des copropriétaires présents vote les honoraires du Syndic pour un montant de 20.288,94 € T.T.C.

L'Assemblée Générale mandate l
Syndic.

Présidente de Séance, pour signer le contrat de

Votes POUR : 43 copropriétaire(s) représentant 3493 tantièmes
Votes CONTRE : 1 copropriétaire(s) représentant 85 tantièmes
ABSTENTIONS : 2 copropriétaire(s) représentant 121 tantièmes
En vertu de quoi cette résolution est repoussée dans les conditions de l'article 25

L'Assemblée Générale des copropriétaires n'ayant pas pu décider à la majorité prévue à l'article 25 mais le tiers au moins des voix recueillies de tous les copropriétaires étant favorable, l'Assemblée décide de voter pour un second vote immédiat et pour ne pas remettre cette résolution à une assemblée ultérieure.

Résultat du vote.

Votes POUR : 43 copropriétaire(s) représentant 3493 tantièmes
Votes CONTRE : 1 copropriétaire(s) représentant 85 tantièmes
ABSTENTIONS : 2 copropriétaire(s) représentant 121 tantièmes
En vertu de quoi cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 24

Copropriétaires ayant voté OUI
Copropriétaires s'étant abstenus

De ce fait l'Assemblée Générale procède, conformément à l'art.25-1, immédiatement à un second vote dans les conditions de majorité de l'art.24.

Résultat du 2^{ème} vote.

Votes POUR : 43 copropriétaire(s) représentant 3493 tantièmes
Votes CONTRE : 1 copropriétaire(s) représentant 85 tantièmes
ABSTENTIONS : 2 copropriétaire(s) représentant 121 tantièmes
En vertu de quoi cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 24

Copropriétaires ayant voté CONTR
Copropriétaires s'étant abstenus : 1

NEUVIEME RESOLUTION :
DISPENSE A DONNER AU CONSEIL SYNDICAL POUR LA MISE EN CONCURRENCE DU SYNDIC

L'article 21 de la loi du 10 juillet 1965 prévoit la mise en concurrence du Syndic par le Conseil Syndical tous les 3 ans.
La prochaine Assemblée Générale devra se prononcer sur cette mise en concurrence.
Ce même article laisse la possibilité à l'Assemblée Générale de dispenser le Conseil Syndical de cette mise en concurrence.
Après avoir entendu l'avis du Conseil Syndical, l'Assemblée Générale dispense le Conseil Syndical de procéder à la mise en concurrence du contrat de Syndic pour la prochaine Assemblée appelée à se prononcer sur sa nouvelle désignation.

Votes POUR : 42 copropriétaire(s) représentant 3409 tantièmes
Votes CONTRE : 3 copropriétaire(s) représentant 231 tantièmes
ABSTENTIONS : 1 copropriétaire(s) représentant 59 tantièmes
En vertu de quoi cette résolution est repoussée dans les conditions de l'article 25

L'Assemblée Générale des copropriétaires n'ayant pas pu décider à la majorité prévue à l'article 25 mais le tiers au moins des voix recueillies de tous les copropriétaires étant favorable, l'Assemblée décide de voter pour un second vote immédiat et pour ne pas remettre cette résolution à une assemblée ultérieure.

Résultat du vote.

Votes POUR : 42 copropriétaire(s) représentant 3409 tantièmes
Votes CONTRE : 3 copropriétaire(s) représentant 231 tantièmes
ABSTENTIONS : 1 copropriétaire(s) représentant 59 tantièmes
En vertu de quoi cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 24

Copropriétaires ayant voté CONTRE

De ce fait l'Assemblée Générale procède, conformément à l'art.25-1, immédiatement à un second vote dans les conditions de majorité de l'art.24.

Résultat du 2^{ème} vote.

Votes POUR : 42 copropriétaire(s) représentant 3409 tantièmes
Votes CONTRE : 3 copropriétaire(s) représentant 231 tantièmes
ABSTENTIONS : 1 copropriétaire(s) représentant 59 tantièmes
En vertu de quoi cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 24

Copropriétaires ayant voté CONTRE

Copropriétaires s'étant abstenus :

DIXIEME RESOLUTION :
EXAMEN ET ADOPTION DU BUDGET PREVISIONNEL DU 01/10/2018 AU 30/09/2019

Après en avoir délibéré, l'Assemblée Générale approuve le budget prévisionnel joint à la présente convocation pour l'exercice du 01/10/2018 au 30/09/2019 arrêté à la somme de 108 900,00 €. Le budget, détaillé par poste de dépense, a été élaboré par le Syndic assisté du Conseil Syndical en date du 29/01/2019.

Votes POUR : 45 copropriétaire(s) représentant 3614 tantièmes
Votes CONTRE : 1 copropriétaire(s) représentant 85 tantièmes
ABSTENTIONS : Néant
En vertu de quoi cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 24

Copropriétaires ayant voté CONTRE

ONZIEME RESOLUTION :
EXAMEN ET ADOPTION DU BUDGET PREVISIONNEL 01/10/2019 au 30/09/2020

Après en avoir délibéré, l'Assemblée Générale approuve le budget prévisionnel joint à la présente convocation pour l'exercice du 01/10/2020 au 30/09/2020 arrêté à la somme de 102 020,00 €. Le budget, détaillé par poste de dépense, a été élaboré par le Syndic assisté du Conseil Syndical en date du 29/01/2019

Votes POUR : 44 copropriétaire(s) représentant 3486 tantièmes
Votes CONTRE : 1 copropriétaire(s) représentant 85 tantièmes
ABSTENTIONS : 1 copropriétaire(s) représentant 128 tantièmes

En vertu de quoi cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 24

Copropriétaires ayant voté CONTRE : M. LEPROVOST Serge (85)
Copropriétaires s'étant abstenus : M. THEPAUT Jean-Jacques (128)

DOUZIEME RESOLUTION :
FIXATION DU MONTANT DE LA COTISATION OBLIGATOIRE DU FONDS DE TRAVAUX

Les textes relatifs à la copropriété imposent à compter du 1^{er} janvier 2017, de constituer un fonds de travaux pour faire face aux travaux prescrits par les lois et règlements, hors budget prévisionnel ou urgents. Ce fonds sera alimenté par une cotisation annuelle obligatoire versée par les copropriétaires selon les mêmes modalités que celles applicables au versement des provisions du budget prévisionnel. Ce fonds sera versé sur un compte séparé au profit du syndicat des copropriétaires.

Ces cotisations seront rattachées aux lots et définitivement acquises au syndicat des copropriétaires. Elles ne seront donc pas remboursées au vendeur à l'occasion de la vente de son lot.

Le montant du fonds travaux ne peut être inférieur à 5 % du budget prévisionnel, toutefois l'Assemblée peut décider d'un pourcentage supérieur.

Après avoir délibéré, l'Assemblée générale décide de fixer le montant du fonds de travaux au pourcentage de 5 % du budget prévisionnel annuel. A défaut, le montant du fonds de travaux sera le minimum légal soit 5 %.

Ce montant sera révisé chaque année en fonction du budget prévisionnel. Ce taux pourra évoluer sur décision d'une nouvelle assemblée générale et à la demande préalable d'un ou plusieurs copropriétaires.

Votes POUR : 46 copropriétaire(s) représentant 3699 tantièmes

Votes CONTRE : Néant

ABSTENTIONS : Néant

En vertu de quoi cette résolution est repoussée dans les conditions de l'article 25

L'Assemblée Générale des copropriétaires n'ayant pas pu décider à la majorité prévue à l'article 25 mais le tiers au moins des voix recueillies de tous les copropriétaires étant favorable, l'Assemblée décide de voter pour un second vote immédiat et pour ne pas remettre cette résolution à une assemblée ultérieure.

Résultat du vote.

Votes POUR : 43 copropriétaire(s) représentant 3428 tantièmes

Votes CONTRE : Néant

ABSTENTIONS : 3 copropriétaire(s) représentant 271 tantièmes

En vertu de quoi cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 24

Copropriétaires s'étant abstenus

De ce fait l'Assemblée Générale procède, conformément à l'art.25-1, immédiatement à un second vote dans les conditions de majorité de l'art.24.

Résultat du 2^{ème} vote.

Votes POUR : 43 copropriétaire(s) représentant 3428 tantièmes
Votes CONTRE : Néant
ABSTENTIONS : 3 copropriétaire(s) représentant 271 tantièmes
En vertu de quoi cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 24
Copropriétaires s'étant abstenus :

TREIZIEME RESOLUTION :
ANNULATION DE LA RESOLUTION 20 DE L'ASSEMBLEE GENERALE DU 16/03/2017 -
TRAVAUX DE MISE EN PLACE D'UN SYSTEME VIGIK - REMBOURSEMENT DES APPELS DE
FONDS

L'Assemblée Générale décide de l'annulation de la résolution 20 de l'assemblée générale du 16/03/2017, travaux de mise en place d'un système vigik.

L'Assemblée Générale autorise le syndic à procéder au remboursement des appels de fonds pour un montant 8500 €, selon la clé de répartition « CHARGES GENERALES », lors de la répartition des charges de l'exercice comptable 2017/2018.

Votes POUR : 44 copropriétaire(s) représentant 3578 tantièmes
Votes CONTRE : Néant
ABSTENTIONS : 2 copropriétaire(s) représentant 121 tantièmes
En vertu de quoi cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 24
Copropriétaires s'étant abstenus :

QUATORZIEME RESOLUTION :
ANNULATION DE LA RESOLUTION 15 DE L'ASSEMBLEE GENERALE DU 31/03/2016 -
REEMPLACER LE TABLEAU ELECTRIQUE EXISTANT PAR UN TABLEAU ELECTRIQUE
ETANCHE - REMBOURSEMENT DE L'APPEL DE FONDS

L'Assemblée Générale décide de l'annulation de la résolution 15 de l'assemblée générale du 31/03/2016, remplacer le tableau électrique existant par un tableau électrique étanche.

L'Assemblée Générale autorise le syndic à procéder au remboursement des appels de fonds pour un montant 600 €, selon la clé de répartition « CHARGES GENERALES », lors de la répartition des charges de l'exercice comptable 2017/2018.

Votes POUR : 46 copropriétaire(s) représentant 3699 tantièmes
Votes CONTRE : Néant
ABSTENTIONS : Néant
En vertu de quoi cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 24

QUINZIEME RESOLUTION :
APPROBATION DES TRAVAUX DE REMPLACEMENT DES PLATINES DES 6 BATIMENTS A A F
AVEC SYSTEME VIGIKS

L'Assemblée Générale décide de l'exécution des travaux de remplacement des platines des 6 bâtiments (A à F) avec système vigik, après avoir pris connaissance des conditions essentielles des devis notifiés.

L'Assemblée Générale confie une délégation de pouvoir aux membres du conseil syndical pour le choix de l'entreprise la mieux disante et répondant au mieux des intérêts du syndicat des copropriétaires, pour un montant de 24.150,00 euros TTC.

L'Assemblée Générale autorise le syndic à procéder, selon la clé de répartition « CHARGES APPARTEMENTS », aux appels de provisions exigibles comme suit :

- Le 01/04/2019 pour 50%.
- Le 01/05/2019 pour le solde

Rappel des textes :

Article 6-2 du décret du 17 mars 1967 : « A l'occasion de la mutation à titre onéreux d'un lot : ...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 »

Article 6-3 du décret du 17 mars 1967 : « Toute convention contraire aux dispositions de l'article 6-2 n'a d'effet qu'entre les parties à la mutation à titre onéreux »

Votes POUR : 28 copropriétaire(s) représentant 1892 tantièmes
Votes CONTRE : 9 copropriétaire(s) représentant 670 tantièmes
ABSTENTIONS : 4 copropriétaire(s) représentant 309 tantièmes
En vertu de quoi cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité (cf l'article 24

SEIZIEME RESOLUTION :
APPROBATION DES HONORAIRES TRAVAUX POUR LES TRAVAUX DE REMPLACEMENT
DES PLATINES DES 6 BATIMENTS A A F

La mission de votre syndic consiste à procéder aux appels de fonds, à consulter les entreprises afin de présenter plusieurs devis en Assemblée Générale ou au Conseil Syndical, à suivre les travaux et les réceptionner, à régier les factures de ou des entreprises.

Pour l'ensemble de ces prestations, votre syndic percevra les honoraires suivants :

- 5 % TTC du montant HT des travaux si ces travaux sont inférieurs à la somme de 10 000 € HT
- 3 % TTC du montant HT des travaux si les travaux sont supérieurs à la somme de 10 000 € HT

Conformément à l'article 18-1 A de la loi du 10 juillet 1966, l'assemblée générale après avoir délibéré, approuve les honoraires du syndic s'élevant à 2.5 % TTC du montant HT des travaux de remplacement des platines des 6 bâtiments (A à F) avec système vigik.
 Cette somme sera appelée dans le cadre du marché travaux précédemment voté.

Votes POUR : 25 copropriétaire(s) représentant 1687 tantièmes
Votes CONTRE : 13 copropriétaire(s) représentant 928 tantièmes
ABSTENTIONS : 3 copropriétaire(s) représentant 256 tantièmes
 En vertu de quoi cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 24

DIX-SEPTIEME RESOLUTION :
APPROBATION DES TRAVAUX DE REMPLACEMENT DE LA PLATINE DU PORTILLON HAUT AVEC LECTEUR VIGIK

L'Assemblée Générale décide de l'exécution des travaux de remplacement de la platine du portillon haut avec lecteur vigik, après avoir pris connaissance des conditions essentielles des devis notifiés.

L'Assemblée Générale confie une délégation de pouvoir aux membres du conseil syndical pour le choix de l'entreprise la mieux disante et répondant au mieux des intérêts du syndicat des copropriétaires, pour un montant de 3.450,00 euros TTC.

L'Assemblée Générale autorise le syndic à procéder, selon la clé de répartition « CHARGES GENERALES », aux appels de provisions exigibles comme suit :

- Le 01/04/2019 pour 50 %,
- Le 01/05/2019 pour le solde

Rappel des textes :

Article 6-2 du décret du 17 mars 1967 : « À l'occasion de la mutation à titre onéreux d'un lot : ...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 »

Article 6-3 du décret du 17 mars 1967 : « Toute convention contraire aux dispositions de l'article 6-2 n'a d'effet qu'entre les parties à la mutation à titre onéreux »

Votes POUR : 38 copropriétaire(s) représentant 3010 tantièmes
Votes CONTRE : 4 copropriétaire(s) représentant 358 tantièmes

ABSTENTIONS : 4 copropriétaire(s) représentant 331 tantièmes
En vertu de quoi cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 24

DIX-HUITIEME RESOLUTION :
UTILISATION DU FONDS DE TRAVAUX POUR LESTRAVAUX DE REMPLACEMENT DE LA
PLATINE DU PORTILLON HAUT AVEC LECTEUR VIGIK

L'Assemblée Générale décide d'utiliser le fonds de travaux en vue de financer les travaux de remplacement de la platine du portillon haut avec lecteur vigik à hauteur de 3450 €, en un seul déblocage le 01/04/2019.

Votes POUR : 39 copropriétaire(s) représentant 3138 tantièmes
Votes CONTRE : 6 copropriétaire(s) représentant 477 tantièmes
ABSTENTIONS : 1 copropriétaire(s) représentant 84 tantièmes
En vertu de quoi cette résolution est repoussée dans les conditions de l'article 25

DIX-NEUVIEME RESOLUTION :
APPROBATION DES HONORAIRES TRAVAUX POUR LES TRAVAUX DE REMPLACEMENT DE
LA PLATINE DU PORTILLON HAUT AVEC LECTEUR VIGIK

La mission de votre syndic consiste à procéder aux appels de fonds, à consulter les entreprises afin de présenter plusieurs devis en Assemblée Générale ou au Conseil Syndical, à suivre les travaux et les réceptionner, à régler les factures de ou des entreprises.

Pour l'ensemble de ces prestations, votre syndic percevra les honoraires suivants :

- 5 % TTC du montant HT des travaux si ces travaux sont inférieurs à la somme de 10 000 € HT
- 3 % TTC du montant HT des travaux si les travaux sont supérieurs à la somme de 10 000 € HT

Conformément à l'article 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965, l'assemblée générale après avoir délibéré, approuve les honoraires du syndic s'élevant à 2,5 % TTC du montant HT des travaux de remplacement de la platine du portillon haut avec lecteur vigik.
Cette somme sera appelée dans le cadre du marché travaux précédemment voté.

Votes POUR : 38 copropriétaire(s) représentant 3010 tantièmes
Votes CONTRE : 5 copropriétaire(s) représentant 417 tantièmes
ABSTENTIONS : 3 copropriétaire(s) représentant 272 tantièmes
En vertu de quoi cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 24

**VINGTIEME RESOLUTION :
REALISATION D'UN DIAGNOSTIC TECHNIQUE GLOBAL**

Conformément à la loi ALUR n° 2014-366 du 24 mars 2014, le syndicat des copropriétaires doit se prononcer sur la question de faire réaliser un Diagnostic Technique Global (DTG).
Le Diagnostic Technique Global comprend une évaluation de l'état des parties communes et des équipements collectifs.
Le syndicat des copropriétaires obtient sa situation sur ses obligations légales et réglementaires.
Enfin un budget prévisionnel simplifié des travaux à planifier est établi pour garantir la conservation du bâtiment sur les 10 prochaines années.

Le Diagnostic Technique Global comporte :

- une analyse de l'état apparent des parties communes et des équipements communs,
- un état de la situation du syndicat des copropriétaires au regard de ses obligations légales et réglementaires,
- une analyse des améliorations possibles concernant la gestion technique et patrimoniale de l'immeuble,
- un diagnostic de performance énergétique de l'immeuble ou un audit énergétique (si immeuble en chauffage collectif).
- une évaluation sommaire du coût ainsi que la liste des travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble (notamment sur les 10 prochaines années).

1) L'assemblée générale après avoir :

- pris connaissance des obligations légales énoncées par le syndic,
- pris connaissance de l'avis du conseil syndical,
- et délibéré,

décide d'effectuer de faire réaliser un diagnostic technique global (DTG).

2) Vote un budget de euros pour la réalisation du diagnostic.

3) Répartition du coût du diagnostic : l'assemblée générale décide que le coût pour la réalisation du diagnostic sera réparti sur les charges communes générales.

Echéancier des appels de fonds

L'assemblée générale autorise le syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires suivant les modalités ci-après définies de telle manière que le syndic soit toujours en mesure de régler les situations de l'entreprise aux dates convenues dans le marché :

- %, le
- %, le
- %, le

Votes POUR : Néant
Votes CONTRE : 46 copropriétaire(s) représentant 3699 tantièmes
ABSTENTIONS : Néant
En vertu de quoi cette résolution est repoussée dans les conditions de majorité de l'article 24

Copropriétaires ayant voté POUR :

VINGT ET UNIEME RESOLUTION :
POINT D'INFORMATION SUR LA LETTRE RECOMMANDEE ELECTRONIQUE

Conformément à l'article 42-1 de la loi du 10 juillet 1965, le Syndic dispose désormais de la possibilité d'envoyer par voie électronique toutes les notifications (convocation, procès-verbaux) et mises en demeure, en cas d'accord exprès du copropriétaire :

- si cet accord est donné lors de l'Assemblée générale, il est inscrit sur le procès-verbal,
- s'il est donné en dehors de l'Assemblée générale, il devra se faire par courrier recommandé ou lettre recommandée électronique. Cet accord sera alors conservé dans le registre des procès-verbaux.

Il est précisé que le copropriétaire peut changer d'avis à tout moment : il le notifie alors dans les mêmes conditions que son accord, cette disposition est également conservée dans le registre des procès-verbaux.

Accords recueillis lors de l'assemblée générale :

- M./Mme
- M./Mme
- M./Mme

VINGT-DEUXIEME RESOLUTION :
QUESTIONS ET SUGGESTIONS DIVERSES

L'ORDRE DU JOUR EPUISÉ, LA SEANCE EST LEVEE A 16 Heures 25

Copie certifiée conforme
LE SYNDIC

Les copropriétaires absents et non représentés à l'Assemblée Générale, ainsi que ceux ayant voté contre l'une des décisions adoptée par cette Assemblée, ont reçu notification desdites décisions, par pli recommandé AR, en leur rappelant que « Conformément aux stipulations de l'article 42 alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965 sur la copropriété, il vous est ici rappelé que les actions qui ont pour objet de contester les décisions des Assemblées Générales doivent, à peine de forclusion, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de DEUX MOIS à compter de la notification desdites décisions qui leur est faite à la diligence du Syndic dans un délai de DEUX MOIS à compter de la tenue de l'Assemblée Générale ».

Sauf en cas d'urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'Assemblée Générale en application des articles 25 & 26 est suspendue jusqu'à l'expiration du délai mentionné à la première phrase du présent article. Le montant de l'amende civile dont est redevable, en application de l'article 32-1 du Nouveau Code de procédure civile, celui qui agit en justice de manière dilatoire ou abusive est de 150 € à 3 000 € lorsque cette action a pour objet de contester une décision d'assemblée générale concernant les travaux mentionnés au c de l'article 26 ».

(

(

(

(

(

(

Copropriété :
LES BALCONS DE BELLEVUE
Lieu dit "Baconneau"
4 Impasse des Rossignols
16000 ANGOULÈME

PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU
mardi 6 avril 2021

Le mardi 6 avril 2021 à 10:00, les copropriétaires de la résidence LES BALCONS DE BELLEVUE sur convocation du syndic se sont réunis en assemblée générale :

VPC - ANGOULÈME
Assemblée générale dématérialisée.

pour y délibérer sur ordre de jour annexé à la convocation.

Il a été établi une feuille de présence qui a été émarginée par les copropriétaires en entrant en séance, tant en leur nom qu'au nom de leurs mandants, qui indique que :

- ☐ 0 copropriétaires sont présents ou représentés, soit 0 sur 10000.
- ☐ 0 copropriétaires sont présents ou représentés en visioconférence, soit 0 sur 10000.
- ☐ 71 copropriétaires votent par correspondance, soit 5848 sur 10000.

Sont présents ou représentés :

NEANT

Sont présents ou représentés en visioconférence :

NEANT

Y-Y

DF RB

Ordre du jour :

- 1 - ti du bureau
- 2 - Rapport du conseil syndical
- 3 - Approbation des comptes de l'exercice clos le 30/09/2020
- 4 - Qultus au syndic
- 5 - Budget prévislonnel N+1
- 6 - Budget prévislonnel N+2
- 7 - Nomination des membres du conseil syndical
- 7a - Candidature de M FESQUET
- 7b - Candidature de Mme MARCILLAUD
- 7c - Candidature de M YOUNES
- 7d - Candidature M FAUCILLON
- 7e - Candidature Mme LOUSTEAU
- 7f - Candidataure Mme ZAMBRZYCKI
- 8 - Délégation de pouvoir
- 9 - Contrat pisciniste
- 10 - Remplacement Caméra du portail
- 11 - Rupture conventionnelle du gardien
- 12 - Suppression du poste de gardien
- 13 - Choix des entreprises - Remplacement du gardien
- 13a - ADAPEI
- 13b - IDTA
- 13c - Jardins de l'Angoumois
- 13d - COUSIN
- 13e - Mon espace en Charente
- 14 - Choix des entreprises - Remplacement du gardien
- 14a - La Couronne Nettoyage
- 14b - Choix d'une entreprise
- 15 - Autorisation de travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble par les copropriétaires et à leurs frais

Résolutions :

Résolution n°1 Election du bureau

Président, Scrutateurs, Secrétaire

* Vote par correspondance :

En raison des contraintes sanitaires liées à la lutte contre le Coronavirus SARS COV 2, l'assemblée générale se tient uniquement à l'aide des formulaires de vote par correspondance.

S'agissant d'une assemblée générale "à distance" : le président du conseil syndical est nommé président de séance par défaut, les autres membres du conseil syndical sont scrutateurs et le syndic est secrétaire de séance.

Question n°2 : Rapport du conseil syndical

(sans vote)

Résolution n°3 :Approbation des comptes de l'exercice clos le 30/09/2020

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance des documents suivants transmittés à chaque copropriétaire :

- l'état fin

- le compte de gestion général du syndicat des copropriétaires

- le comparatif des comptes de l'exercice précédent approuvé

approuve en leur forme, teneur, imputation et répartition, les comptes des charges de l'exercice du 01/10/2019 au 30/09/2020; comptes qui ont été adressés à chaque copropriétaire

VOTENT POUR

5204 / 5294 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000) (5204 tantièmes votant par correspondance)

VOTENT CONTRE

90 / 5294 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000) (90 tantièmes votant par correspondance)

ABSTE.....

495 (Total tantièmes: 10000) (495 tantièmes votant par correspondance)

Y-Y

DF

AB

COPROPRIETAIRE DEFAILLANT (Vote pour à 59 (Total tantièmes: 10000)
une résolution amendée, ou pas de vote
Inscrit sur le formulaire)

Mise aux voix, cette résolution est adoptée.

Résolution n°4 :Quitus au syndic

L'assemblée générale donne quitus au syndic pour sa gestion de l'exercice arrêté au 30/09/2020.

Art. 1993 du code civil

« Tout mandataire est tenu de rendre compte de sa gestion, et de faire raison au mandant de tout ce qu'il a reçu en vertu de sa procuration, quand même ce qu'il aurait reçu n'eût point été dû au mandant. »

VOTENT POUR	4990 / 5172 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000) (4990 tantièmes votant par correspondance)
VOTENT CONTRE	182 / 5172 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000) (182 tantièmes votant par correspondance)
ABSTENTION	617 (Total tantièmes: 10000) (617 tantièmes votant par correspondance)

COPROPRIETAIRE DEFAILLANT (Vote pour à 59 (Total tantièmes: 10000)
une résolution amendée, ou pas de vote
Inscrit sur le formulaire)

Mise aux voix, cette résolution est adoptée.

Résolution n°5 :Budget prévisionnel N+1

L'assemblée générale approuve le budget prévisionnel joint à la présente convocation. Le budget, détaillé par postes de dépenses, a été élaboré par le syndic assisté du conseil syndical pour l'exercice du 01/10/2020 au 30/09/2021 arrêté à la somme de 100 610,00 euros et sera appelé en 4 échéances égales.

VOTENT POUR	5022 / 5201 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000) (5022 tantièmes votant par correspondance)
VOTENT CONTRE	179 / 5201 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000) (179 tantièmes votant par correspondance)
ABSTENTION	588 (Total tantièmes: 10000) (588 tantièmes votant par correspondance)

COPROPRIETAIRE DEFAILLANT (Vote pour à 59 (Total tantièmes: 10000)
une résolution amendée, ou pas de vote
Inscrit sur le formulaire)

Mise aux voix, cette résolution est adoptée.

Résolution n°6 :Budget prévisionnel N+2

L'assemblée générale approuve le budget prévisionnel joint à la présente convocation. Le budget, détaillé par postes de dépenses, a été élaboré par le syndic assisté du conseil syndical pour l'exercice du 01/10/2021 au 30/09/2022 arrêté à la somme de 98 610,00 euros et sera appelé en 4 échéances égales.

Y-Y

DF MB

VOTENT POUR	5137 / 5293 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000) (5137 tantièmes votant par correspondance)
VOTENT CONTRE	156 / 5293 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000) (156 tantièmes votant par correspondance)
ABSTENTION	496 (Total tantièmes: 10000) (496 tantièmes votant par correspondance)

COPROPRIETAIRE DEFAILLANT (Vote pour à une résolution amendée, ou pas de vote Inscrit sur le formulaire) 59 (Total tantièmes: 10000)

Mise aux voix, cette résolution est adoptée.

Résolution n°7 :Nomination des membres du conseil syndical

Rappel du règlement de copropriété

2.3.6 Conseil Syndical

Le conseil syndical, conformément aux dispositions de l'article 21 de la loi du 10 Juillet 1965 fin par ti 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 l'immeuble, le syndic, sans délibération préalable de l'assemblée générale, demande le versement d'une provision. [...]

Le conseil syndical est composé de trois membres titulaires (...) L'assemblée générale peut aux mêmes conditions de majorité décider d'adjoindre à chaque membre du conseil syndical un suppléant.

Le conseil syndical est actuellement composé de

en tant que membres titulaires

n tant que suppléants

- Candidature de au poste de membre titulaire

L'assemblée générale désigne en qualité de membre du conseil syndical pour une durée d'un an

VOTENT POUR	4434 / 10000 tantièmes (4434 tantièmes votant par correspondance)
-------------	---

VOTENT CONTRE	755 / 10000 tantièmes (755 tantièmes votant par correspondance)
ABSTENTION	592 / 10000 tantièmes (592 tantièmes votant par correspondance)

COPROPRIETAIRE DEFAILLANT (Vote pour à une résolution amendée, ou pas de vote Inscrit sur le formulaire) 67 / 10000 tantièmes

La majorité de l'article 25 n'étant pas recueillie, mais le tiers des voix du syndicat des copropriétaires étant atteint, l'Assemblée Générale en vertu des ti de ti 25-1 procède à un nouveau vote à la majorité simple de ti 24, et ce, sur la même résolution :

Y-Y

DF RA

VOTENT POUR 4434 / 5189 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000) (4434 tantièmes votant par correspondance)
VOTENT CONTRE 755 / 5189 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000) (755 tantièmes votant par correspondance)

ABSTENTION 592 (Total tantièmes: 10000) (592 tantièmes votant par correspondance)

COPROPRIETAIRE DEFAILLANT (Vote pour à 67 (Total tantièmes: 10000)
une résolution amendée, ou pas de vote
inscrit sur le formulaire)

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à la majorité des voix exprimées.

- Candidature de au poste de titulaire
L'assemblée générale désigne en qualité de membre du conseil syndical pour une durée d'un an

VOTENT POUR 2786 / 10000 tantièmes (2786 tantièmes votant par correspondance)

VOTENT CONTRE 2172 / 10000 tantièmes (2172 tantièmes votant par correspondance)
ABSTENTION 890 / 10000 tantièmes (890 tantièmes votant par correspondance)

Mise aux voix, cette résolution est rejetée à la majorité absolue.

- Candidature de au poste de titulaire
L'assemblée générale désigne en qualité de membre du conseil syndical pour une durée d'un an

VOTENT POUR 4988 / 10000 tantièmes (4988 tantièmes votant par correspondance)

7-7

DF B

VOTENT CONTRE
ABSTENTION

216 / 10000 tantièmes (216 tantièmes votant par correspondance)
595 / 10000 tantièmes (595 tantièmes votant par correspondance)

COPROPRIETAIRE DEFAILLANT (Vote pour à
une résolution amendée, ou pas de vote
Inscrit sur le formulaire)

59 / 10000 tantièmes

La majorité de l'article 25 n'étant pas recueillie, mais le tiers des voix du syndicat des copropriétaires étant atteint, l'Assemblée Générale en vertu des ti de ti 25-1 procède à un nouveau vote à la majorité simple de ti 24, et ce, sur la même résolution :

VOTENT POUR

4988 / 5204 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000) (4988 tantièmes votant par correspondance)

VOTENT CONTRE

216 / 5204 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000) (216 tantièmes votant par correspondance)

ABSTENTION

585 (Total tantièmes: 10000) (585 tantièmes votant par correspondance)

COPROPRIETAIRE DEFAILLANT (Vote pour à
une résolution amendée, ou pas de vote
Inscrit sur le formulaire)

59 (Total tantièmes: 10000)

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à la majorité des voix exprimées.

- Candidature de au poste de titulaire

L'assemblée générale désigne en qualité de membre du conseil syndical pour une durée d'un an

VOTENT POUR

4844 / 10000 tantièmes (4844 tantièmes votant par correspondance)

VOTENT CONTRE
ABSTENTION

177 / 10000 tantièmes (177 tantièmes votant par correspondance)
679 / 10000 tantièmes (679 tantièmes votant par correspondance)

COPROPRIETAIRE DEFAILLANT (Vote pour à
une résolution amendée, ou pas de vote
Inscrit sur le formulaire)

148 / 10000 tantièmes

Y-Y

DF

AB

La majorité de l'article 25 n'étant pas recueillie, mais le tiers des voix du syndicat des copropriétaires étant atteint, l'Assemblée Générale en vertu des ti de ti 25-1 procède à un nouveau vote à la majorité simple de ti 24, et ce, sur la même résolution :

VOTENT POUR 4844 / 5021 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000) (4844 tantièmes votant par correspondance)

VOTENT CONTRE 177 / 5021 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000) (177 tantièmes votant par

ABSTENTION 679 (Total tantièmes: 10000) (679 tantièmes votant par correspondance)

COPROPRIETAIRE DEFAILLANT (Vote pour à 148 (Total tantièmes: 10000)
une résolution amendée, ou pas de vote
Inscrit sur le formulaire)

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à la majorité des voix exprimées.

- Candidature de u poste de suppléante

L'assemblée générale désigne en qualité de membre suppléant du conseil syndical, pour siéger en cas de vacance de l'un des membres titulaires, pour une durée d'un a

VOTENT POUR 4932 / 10000 tantièmes (4932 tantièmes votant par correspondance)

VOTENT CONTRE 89 / 10000 tantièmes (89 tantièmes votant par correspondance)
ABSTENTION 679 / 10000 tantièmes (679 tantièmes votant par correspondance)

COPROPRIETAIRE DEFAILLANT (Vote pour à 148 / 10000 tantièmes
une résolution amendée, ou pas de vote
Inscrit sur le formulaire)

La majorité de l'article 25 n'étant pas recueillie, mais le tiers des voix du syndicat des copropriétaires étant atteint, l'Assemblée Générale en vertu des ti de ti 25-1 procède à un nouveau vote à la majorité simple de ti 24, et ce, sur la même résolution :

VOTENT POUR 4932 / 5021 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000) (4932 tantièmes votant par correspondance)

VOTENT CONTRE 89 / 5021 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000) (89 tantièmes votant par correspondance)

Madame BARMOU Hafida (89)
ABSTENTION 679 (Total tantièmes: 10000) (679 tantièmes votant par correspondance)

Y-Y

DF

RB

COPROPRIETAIRE DEFAILLANT (Vote pour à 148 (Total tantièmes: 10000)
une résolution amendée, ou pas de vote
Inscrit sur le formulaire)

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à la majorité des voix exprimées.

- Candidature de I au poste de suppléante.

L'assemblée générale désigne en qualité de membre suppléant du conseil syndical, pour siéger en cas de vacance de l'un des membres titulaires, pour une durée d'un an

VOTENT POUR 4932 / 10000 tantièmes (4932 tantièmes votant par correspondance)

VOTENT CONTRE 89 / 10000 tantièmes (89 tantièmes votant par correspondance)
ABSTENTION 679 / 10000 tantièmes (679 tantièmes votant par correspondance)

COPROPRIETAIRE DEFAILLANT (Vote pour à 148 / 10000 tantièmes
une résolution amendée, ou pas de vote
Inscrit sur le formulaire)

La majorité de l'article 25 n'étant pas recueillie, mais le tiers des voix du syndicat des copropriétaires étant atteint, l'Assemblée Générale en vertu des ti de ti 25-1 procède à un nouveau vote à la majorité simple de ti 24, et ce, sur la même résolution :

VOTENT POUR 4932 / 5021 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000) (4932 tantièmes votant par correspondance)
VOTENT CONTRE 89 / 5021 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000) (89 tantièmes votant par correspondance)
ABSTENTION 679 (Total tantièmes: 10000) (679 tantièmes votant par correspondance)

COPROPRIETAIRE DEFAILLANT (Vote pour à 148 (Total tantièmes: 10000)
une résolution amendée, ou pas de vote
Inscrit sur le formulaire)

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à la majorité des voix exprimées.

Y-Y

DF B

Résolution n°8 :Délégation de pouvoir

(art. 21-1 et suivants de la loi de 1965)

L'assemblée générale délègue pouvoir au conseil syndical pour décider de dépenses de travaux non compris dans le budget prévisionnel, ce qui permet d'éviter d'attendre la prochaine assemblée générale.

Pour ces travaux non compris dans le budget prévisionnel : Elle fixe à 1500 euros T.T.C. le montant maximum des dépenses effectuées en vertu de la présente délégation dont il sera rendu compte à la prochaine assemblée générale.

Ce montant sera exigible le 1er jour du trimestre suivant la décision d'engager ces travaux et réparti en tantièmes relatifs à ladite dépense.

La durée de cette délégation est fixée à deux ans.

Les membres du conseil syndical sont couverts par une assurance de responsabilité civile dans le cadre de l'assurance multirisques immeuble.

Le conseil syndical établira un rapport afin de rendre compte de l'exercice de sa délégation de pouvoirs devant l'assemblée générale votant l'approbation des comptes.

VOTENT POUR

4642 / 10000 tantièmes (4642 tantièmes votant par correspondance)

VOTENT CONTRE

465 / 10000 tantièmes (465 tantièmes votant par correspondance)

ABSTENTION

408 / 10000 tantièmes (408 tantièmes votant par correspondance)

COPROPRIETAIRE DEFAILLANT (Vote pour à une résolution amendée, ou pas de vote inscrit sur le formulaire)

333 / 10000 tantièmes

La majorité de l'article 25 n'étant pas recueillie, mais le tiers des voix du syndicat des copropriétaires étant atteint, l'Assemblée Générale en vertu des ti de ti 25-1 procède à un nouveau vote à la majorité simple de ti 24, et ce, sur la même résolution :

VOTENT POUR

4642 / 5107 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000) (4642 tantièmes votant par correspondance)

VOTENT CONTRE

465 / 5107 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000) (465 tantièmes votant par correspondance)

ABSTENTION

408 (Total tantièmes: 10000) (408 tantièmes votant par correspondance)

COPROPRIETAIRE DEFAILLANT (Vote pour à une résolution amendée, ou pas de vote inscrit sur le formulaire)

333 (Total tantièmes: 10000)

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à la majorité des voix exprimées.

Y-Y

DF

CB

Résolution n°9 : Contrat pisciniste

Rétération par l'assemblée générale du choix du conseil syndical de choisir WATERPRO avant l'Ag afin de permettre l'ouverture de la piscine en temps et en heures.

L'assemblée générale est informée que la société AQUAPRO de Limoges qui entretenait la piscine et qui devait être mise en concurrence, a été liquidée judiciairement.

Cela a engendré les difficultés suivantes :

seules quelques entreprises réalisent à la fois des contrats pour piscines collectives et sur le matériel spécifique (SYCLOPE) de la piscine. La seconde entreprise trouvée, répondant positivement à notre sollicitation, étant basée à BRIVE LA GAILLARDE et disposant d'une antenne à LA ROCHELLE, le conseil syndical a décidé qu'il était inutile de les solliciter car les coûts seraient forcément plus chers qu'une entreprise locale. (Nous n'avons d'ailleurs à ce jour reçu aucune offre de leur part malgré relances).

Décision à prendre sur le choix de faire appel à la société WATERPRO dont le contrat est joint sur les postes 1 et 2 "Ouverture et fermeture"

Pour la parfaite information des copropriétaires, des « travaux » seront à prévoir (fuite refoulements, sable...)

L'Assemblée Générale après avoir :

- pris connaissance des conditions essentielles du contrat présenté, décide de choisir la société WATERPRO pour 1117.99€ TTC TVA 20% /an pour l'ouverture et la fermeture.

VOTANT POUR	4814 / 5045 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 9504) (4814 tantièmes votant par correspondance)
VOTANT CONTRE	231 / 5045 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 9504) (231 tantièmes votant par correspondance)

COPROPRIÉTAIRE DÉFAILLANT (Vote pour à 144 (Total tantièmes: 9504)
une résolution amendée, ou pas de vote
Inscrit sur le formulaire)

Mise aux voix, cette résolution est adoptée.

Résolution n°10 : Remplacement Caméra du portail

Rétération de la décision du conseil syndical de remplacer la caméra portail (actuellement hors service).

Devis choisi SAPEG 1536.00€ TTC

La mise en concurrence a été effectuée sur la base de 3 devis dont celui de SAPEG qui présentait une garantie de 5 ans, pièces et main d'œuvre.

Devis GMS – 3456.07 € TTC

Devis Médias Système - 1997.71€ TTC

L'assemblée décide d'effectuer les travaux suivants :

Fourniture et mise en service vidéo surveillance HD CVI par caméra fixe avec zoom motorisé, aux dates suivantes : dès réception des fonds.

Retient la proposition présentée par l'entreprise SAPEG s'élevant à 1536.00 euros T.T.C.,

Le syndic précise que le coût des travaux, seront répartis aux millièmes généraux.

Les fonds seront appelés de la manière suivante :

1 appel de fonds immédiatement après l'assemblée générale.

VOTANT POUR	4707 / 10000 tantièmes (4707 tantièmes votant par correspondance)
-------------	---

Y-Y

DF

B

VOTENT CONTRE
ABSTENTION

455 / 10000 tantièmes (455 tantièmes votant par correspondance)
593 / 10000 tantièmes (593 tantièmes votant par correspondance)

COPROPRIETAIRE DEFAILLANT (Vote pour à 93 / 10000 tantièmes
une résolution amendée, ou pas de vote
Inscrit sur le formulaire)

La majorité de l'article 25 n'étant pas recueillie, mais le tiers des voix du syndicat des copropriétaires étant atteint, l'Assemblée Générale en vertu des ti de ti 25-1 procède à un nouveau vote à la majorité simple de ti 24, et ce, sur la même résolution :

VOTENT POUR 4707 / 5162 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000) (4707 tantièmes votant par correspondance)
VOTENT CONTRE 455 / 5162 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000) (455 tantièmes votant par correspondance)

ABSTENTION 593 (Total tantièmes: 10000) (593 tantièmes votant par correspondance)

COPROPRIETAIRE DEFAILLANT (Vote pour à 93 (Total tantièmes: 10000)
une résolution amendée, ou pas de vote
Inscrit sur le formulaire)

Mise aux voix, cette résolution est adoptée.

Résolution n°11 :Rupture conventionnelle du gardien

Réitération de la décision de la rupture conventionnelle du contrat de , gardien.

Rappel des faits :

En même temps que la reprise de la gestion de votre immeuble, nous avons hérité d'un dossier « en cours » à l'encontre du gardien, M Tâches mal exécutées voire non-réalisées malgré le planning fourni, problèmes de comportements envers quelques personnes ...

Un premier avertissement lui a été adressé par nos soins qui, malheureusement, n'a pas été suivi d'effet et nous contrainant à organiser un entretien professionnel - sous la forme d'une convocation pouvant conduire à licenciement - qui s'est tenu le Jeudi 07 Janvier 2021.

a fait le choix d'être accompagné par un représentant syndical de l'UNSA et la discussion s'est orientée vers une rupture dite conventionnelle.

N'étant pas immédiatement tombés d'accord, nous avons convenu de fixer un second rendez-vous le Lundi 25 Janvier 2021.

Y-Y

Y-Y DF

13

Bien évidemment, toutes ces démarches ont été supervisées par le conseil syndical dont les membres se sont réunis par deux fois les 11 et 26 Janvier.

L'accord final, en faveur de la copropriété (plus avantageux qu'un licenciement sur les points financiers et logistiques) a été signé, suivi d'une période de renonciation légale de 15 jours dont les modalités étaient les suivantes :

- Départ de le 15 MARS 2021
- Montant brut de l'indemnité spécifique de rupture : 1600.00€
- Solde de tout compte, dont congés restants à prendre, déductif de la prise d'une semaine au 05 MARS.

Les fonds pour un montant de 1623.67 € correspondant aux indemnités + congés restant seront appelés de la manière suivante :
1 appel de fonds de immédiatement après l'assemblée générale aux millièmes généraux.

VOTANT POUR	4291 / 5110 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000) (4291 tantièmes votant par correspondance)
VOTANT CONTRE	819 / 5110 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000) (819 tantièmes votant par correspondance)

ABSTENTION	671 (Total tantièmes: 10000) (671 tantièmes votant par correspondance)
------------	--

COPROPRIÉTAIRE DÉFAILLANT (Vote pour à une résolution amendée, ou pas de vote Inscrit sur le formulaire) 67 (Total tantièmes: 10000)

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à la majorité des voix exprimées.

Résolution n°12 : Suppression du poste de gardien

Décision unanime à prendre quant à la suppression du poste du gardien.

VOTANT POUR	701 / 10000 tantièmes et 8 / 122 membres (701 tantièmes votant par correspondance)
VOTANT CONTRE	4406 / 10000 tantièmes et 53 / 122 membres (4406 tantièmes votant par correspondance)
ABSTENTION	682 / 10000 tantièmes et 9 / 71 membres (682 tantièmes votant par correspondance)

COPROPRIÉTAIRE DÉFAILLANT (Vote pour à une résolution amendée, ou pas de vote Inscrit sur le formulaire) 59 / 10000 tantièmes et 1 / 122 membres

Mise aux voix, cette résolution ne recueillant pas l'unanimité, n'est pas adoptée.

Résolution n°13 : Choix des entreprises - Remplacement du gardien

En cas d'accord unanime sur la suppression du poste de gardien, choix des entreprises pour l'entretien des espaces verts.
(En cas d'absence d'accord unanime sur la suppression du poste de gardien cette résolution et sous-résolutions seront abrogées, les votes seront "non pris en compte".)

Y-Y

DF AB

Présentation du devis ADAPEI.

L'assemblée générale est amenée à se ti
Pour un montant de 10424.40€ TTC/annuel

sur la proposition de contrat d'entretien, devis 21-0802

Signature du devis à réaliser immédiatement après l'assemblée générale.

VOTENT POUR 821 / 3243 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000) (821 tantièmes votant par correspondance)

VOTENT CONTRE 2422 / 3243 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000) (2422 tantièmes votant par correspondance)

ABSTENTION 1332 (Total tantièmes: 10000) (1332 tantièmes votant par correspondance)

COPROPRIETAIRE DEFAILLANT (Vote pour a 1273 (Total tantièmes: 10000)
une résolution amendée, ou pas de vote
Inscrit sur le formulaire)

Mise aux voix, cette résolution est rejetée.

Présentation du devis IDTA

L'assemblée générale est amenée à se ti
Pour un montant de 8148.00 € TTC/annuel

sur la proposition de contrat d'entretien, du 17/02/2021

Signature du devis à réaliser immédiatement après l'assemblée générale.

VOTENT POUR 922 / 2971 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000) (922 tantièmes votant par correspondance)

VOTENT CONTRE 2049 / 2971 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000) (2049 tantièmes votant par correspondance)

ABSTENTION 1254 (Total tantièmes: 10000) (1254 tantièmes votant par correspondance)

COPROPRIETAIRE DEFAILLANT (Vote pour à 1623 (Total tantièmes: 10000)
une résolution amendée, ou pas de vote
Inscrit sur le formulaire)

Y-Y

DF PS

Mise aux voix, cette résolution est rejetée.

Présentation du devis Les jardins de l'Angoumois

L'assemblée générale est amenée à se ti sur la proposition de contrat d'entretien, devis 20001529
Pour un montant de 47 968.80€ TTC/annuel

Signature du devis à réaliser Immédiatement après l'assemblée générale.

VOTENT POUR	206 / 3037 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000) (206 tantièmes votant par correspondance)
VOTENT CONTRE	2831 / 3037 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000) (2831 tantièmes votant par correspondance)
ABSTENTION	1188 (Total tantièmes: 10000) (1188 tantièmes votant par correspondance)

COPROPRIETAIRE DEFAILLANT (Vote pour à une résolution amendée, ou pas de vote Inscrit sur le formulaire) 1623 (Total tantièmes: 10000)

Mise aux voix, cette résolution est rejetée.

Présentation du devis COUSIN Espaces Verts

L'assemblée générale est amenée à se ti sur la proposition de contrat d'entretien, devis D210825
Pour un montant de 17 976.00€ TTC/annuel

(Facturation élagage 1089.60€ TTC)

Signature du devis à réaliser Immédiatement après l'assemblée générale.

VOTENT POUR	362 / 2862 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000) (362 tantièmes votant par correspondance)
VOTENT CONTRE	2500 / 2862 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000) (2500 tantièmes votant par correspondance)
ABSTENTION	1276 (Total tantièmes: 10000) (1276 tantièmes votant par correspondance)

COPROPRIETAIRE DEFAILLANT (Vote pour à une résolution amendée, ou pas de vote Inscrit sur le formulaire) 1710 (Total tantièmes: 10000)

Y-Y

DF RB

Mise aux voix, cette résolution est rejetée.

Présentation du devis Mon espace en Charente

L'assemblée générale est amenée à se ti sur la proposition de contrat d'entretien, devis 260672
Pour un montant de 29 400.00€ TTC/annuel

Signature du devis à réaliser immédiatement après l'assemblée générale.

VOTENT POUR	206 / 3037 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000) (206 tantièmes votant par
VOTENT CONTRE	2831 / 3037 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000) (2831 tantièmes votant par correspondance)
ABSTENTION	1188 (Total tantièmes: 10000) (1188 tantièmes votant par correspondance)

COPROPRIETAIRE DEFAILLANT (Vote pour à 1623 (Total tantièmes: 10000)
une résolution amendée, ou pas de vote
Inscrit sur le formulaire)

Mise aux voix, cette résolution est rejetée.

Résolution n°14 :Choix des entreprises - Remplacement du gardien

En cas d'accord unanime sur la suppression du poste de gardien,
choix des entreprises pour l'entretien des parties communes.
(En cas d'absence d'accord unanime sur la suppression du poste de gardien cette résolution et sous-résolutions seront abrogées, les votes seront "non pris en compte".)
Présentation du devis La Couronne Nettoyage (qui réalise actuellement l'entretien)

L'assemblée générale est amenée à se ti sur la proposition de contrat d'entretien, devis 022021/847
Pour un montant de 40 042.08 € TTC/annuel

Signature du devis à réaliser immédiatement après l'assemblée générale.

VOTENT POUR	267 / 2599 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000) (267 tantièmes votant par
VOTENT CONTRE	2332 / 2599 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000) (2332 tantièmes votant par correspondance)
ABSTENTION	1781 (Total tantièmes: 10000) (1781 tantièmes votant par correspondance)

Y-Y

DF RB
1

COPROPRIETAIRE DEFAILLANT (Vote pour à 1468 (Total tantièmes: 10000)
une résolution amendée, ou pas de vote
Inscrit sur le formulaire)

Mise aux voix, cette résolution est rejetée.

Deux autres entreprises ont été sollicitées pour établir des devis d'entretien des parties communes mais n'ont pas répondu à temps.

L'assemblée générale est amenée à se prononcer sur le mandat à donner au conseil syndical - dans le cas où le poste du gardien soit supprimé et où il faille trouver une entreprise pour l'entretien des parties communes - quant au choix de l'entreprise suite à comparaison.

VOTANT POUR 1115 / 10000 tantièmes (1115 tantièmes votant par correspondance)

VOTANT CONTRE 1405 / 10000 tantièmes (1405 tantièmes votant par correspondance)
ABSTENTION 1639 / 10000 tantièmes (1639 tantièmes votant par correspondance)

COPROPRIETAIRE DEFAILLANT (Vote pour à 1689 / 10000 tantièmes
une résolution amendée, ou pas de vote
Inscrit sur le formulaire)

Mise aux voix, cette résolution est rejetée à la majorité absolue.

Résolution n°15 : Autorisation de travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble par les copropriétaires et à leurs frais

L'assemblée générale, en application de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965, après avoir constaté que la destination de l'immeuble était respectée autorise le propriétaire du lot E89, disposant à effectuer, à ses frais exclusifs, les travaux suivants :

- Pose d'un store banne tel que défini sur le plan joint à la présente convocation, s'agissant de l'emplacement.

sous réserve de :

- se conformer à la réglementation en vigueur ;
- souscrire une assurance 'Dommages ouvrage' dans le cas où celle-ci serait obligatoire non seulement pour les travaux prévus mais également pour les existants.

Y-Y

DF AB

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

Les conditions et modalités de réalisation de ces travaux devront être communiquées au syndic qui pourra exercer un contrôle à tout moment.

S'agissant du modèle et de la teinte, en application de l'article 2.1.2.4 Harmonie de l'immeuble, du règlement de copropriété, Mme Lousteau s'engage à soumettre au syndic 3 propositions dont il référera au conseil syndical pour le choix.
Le modèle retenu servira de cahier des charges pour les futures installations.

VOTENT POUR

4954 / 10000 tantièmes (4954 tantièmes votant par correspondance)

VOTENT CONTRE
ABSTENTION

119 / 10000 tantièmes (119 tantièmes votant par correspondance)
534 / 10000 tantièmes (534 tantièmes votant par correspondance)

COPROPRIETAIRE DEFAILLANT (Vote pour à une résolution amendée, ou pas de vote inscrit sur le formulaire) 241 / 10000 tantièmes

La majorité de l'article 25 n'étant pas recueillie, mais le tiers des voix du syndicat des copropriétaires étant atteint, l'Assemblée Générale en vertu des ti de ti 25-1 procède à un nouveau vote à la majorité simple de ti 24, et ce, sur la même résolution :

VOTENT POUR

4954 / 5073 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000) (4954 tantièmes votant par correspondance)

VOTENT CONTRE

119 / 5073 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000) (119 tantièmes votant par correspondance)

ABSTENTION

534 (Total tantièmes: 10000) (534 tantièmes votant par correspondance)

COPROPRIETAIRE DEFAILLANT (Vote pour à une résolution amendée, ou pas de vote inscrit sur le formulaire) 241 (Total tantièmes: 10000)

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à la majorité des voix exprimées.

y-y

DF

B

Plus rien n'étant à l'ordre du jour, la séance est levée à 10h41.

ti 42, alinéa 2 et 3 de la loi du 10 juillet 1965, indique :

Tél. 05 45 92 16 10 - Fax 05 45 95 67 15
angouleme@lofontaine-immobilier.fr

« Les ti en contestation des décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de deux mois à compter de la notification du procès-verbal d'assemblée. Cette notification est réalisée par le syndic dans le délai d'un mois à compter de la tenue de l'assemblée générale.

Sauf urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'assemblée générale en application des articles 25 et 26 de la présente loi est suspendue jusqu'à l'expiration du délai de deux mois ti au deuxième alinéa du présent article. »

Y-Y

DF

10

PROCES VERBAL
ASSEMBLEE GENERALE
DU VENDREDI 4 SEPTEMBRE 2020
RESIDENCE LES BALCONS DE BELLEVUE

L'an deux mil vingt et le vendredi quatre septembre à quatorze heures s'est réunie l'assemblée générale de la résidence Les Balcons de Bellevue, à la MJC LOUIS ARAGON, salle Audiovisuelle, 1^{er} étage, place Vitoria, 16 000 ANGOULEME sise à 16 000 ANGOULEME sur convocation régulière du syndic.

Les divers documents, objet de délibération, sont déposés sur le bureau de l'Assemblée Générale (Règlement de copropriété, récépissés de la Poste, documents comptables, factures, ainsi que tous les documents de cette copropriété).

Les copropriétaires entrant en séance signent la feuille de présence et, il en résulte que 98 copropriétaires sur 122 sont présents ou représentés, totalisant 8 108 / 10 000 des parties communes générales.

☞ Sont présents :	32 / 122	copropriétaires totalisant	2 588 / 10000
☞ Sont représentés :	66 / 122	copropriétaires totalisant	5 520 / 10000
☞ Sont absents :	24 / 122	copropriétaires totalisant	1 892 / 10000

En début de séance le nombre de tantièmes des copropriétaires présents ou représentés est de 8 108 sur 10 000 soit 81,08 % des tantièmes des copropriétaires convoqués.

DF C) M SF

M

11) A le dema

Approbation du Contrat de syndic LAFONTAINE IMMOBILIER

Le syndic informe l'assemblée générale que le projet de résolution de est joint en
annexe.

L'assemblée décide d'élire LAFONTAINE IMMOBILIER en tant que nouveau syndic .
Le mandat de syndic portant du 4 septembre 2020 jusqu'au 31 mars 2022 (19 mois) pour un montant
annuel de 15 864 TTC euros.

Ont voté POUR : 6 358 tantièmes

Ont voté CONTRE : Néant

Abstentions : Néant

Vote par correspondance :

Ont voté POUR : 87 tantièmes

DF CD AD SF

11

La résolution est approuvée.

Le syndic sortant quitte la salle sans finir l'assemblée comme il se doit suite à la loi ELAN du 31/10/2019.

Le nouveau syndic LAFONTAINE IMMOBILIER est élu secrétaire et poursuit la tenue de l'AG.

Récapitulatif

Présidence :
Secrétaire :
Scrutateurs :

**LE PRESIDENT DE SEANCE CERTIFIE SINCERE ET VERITABLE LA FEUILLE DE PRESENCE.
L'ASSEMBLEE GENERALE PEUT VALABLEMENT DELIBERER.**

IL EST PASSE A L'ORDRE DU JOUR

6) Election du conseil syndical et durée de mandat (art 25)

Les membres actuels du Conseil Syndical sont :

Les candidats en qualité de membre du conseil syndical pour cette nouvelle année sont :

Candidat membre :
Ont voté POUR : 6 358 tantièmes
Ont voté CONTRE : Néant
Abstentions : Néant
Vote par correspondance :
Ont voté POUR : 901 tantièmes
Ont voté CONTRE : Néant
Abstentions : 150 tantièmes

Candidat membre : N
Ont voté POUR : 6 358 tantièmes
Ont voté CONTRE : Néant
Abstentions : Néant
Vote par correspondance :
Ont voté POUR : 901 tantièmes
Ont voté CONTRE : Néant
Abstentions : 150 tantièmes

Candidat membre : M
Ont voté POUR : 6 358 tantièmes
Ont voté CONTRE : Néant
Abstentions : Néant
Vote par correspondance :
Ont voté POUR : 901 tantièmes
Ont voté CONTRE : Néant
Abstentions : 150 tantièmes

DF

CD

AD

DF

M

Candidat membre
Ont voté POUR : 6 358 tantièmes
Ont voté CONTRE : Néant
Abstentions : Néant
Vote par correspondance :
Ont voté POUR : 901 tantièmes
Ont voté CONTRE : Néant
Abstentions : 150 tantième

Candidat membre
Ont voté POUR : 6 358 tantièmes
Ont voté CONTRE : Néant
Abstentions : Néant
Vote par correspondance :
Ont voté POUR : 901 tantièmes
Ont voté CONTRE : Néant
Abstentions : 150 tantièmes

Candidate membre :
Ont voté POUR : 6 358 tantièmes
Ont voté CONTRE : Néant
Abstentions : Néant
Vote par correspondance :
Ont voté POUR : 901 tantièmes
Ont voté CONTRE : Néant
Abstentions : 150 tantièmes

Membres élus au Conseil Syndical pour un mandat d'un an :

7) Approbation des comptes de l'exercice 01/10/2018 au 30/09/2019 (art 24)

Il est rappelé aux copropriétaires qu'ils ont la possibilité de consulter les comptes et les pièces justificatives des charges de copropriété le 5^{ème} jour ouvré avant la tenue de l'assemblée générale en prenant préalablement rendez vous auprès de Crédit Agricole Immobilier Services.

Les comptes de la copropriété ont été consultés par le conseil syndical en date du 20/01/2020. Il est tout d'abord rappelé le montant du budget prévisionnel 108 900,00 , lequel est comparé au montant des dépenses de l'exercice 97 416,41 €.

Après avoir délibéré, l'Assemblée Générale procède au vote duquel il ressort que les comptes de l'exercice sont approuvés pour un montant de 97 416,41€ ainsi que l'ensemble des annexes comptables jointes à la présente convocation dont notamment les annexes relatives aux comptes travaux.

Ont voté POUR : 6 214 tantièmes
Ont voté CONTRE : 85 tanti
Abstentions : 59 Tantièmes
Vote par correspondance :
Ont voté POUR : 897 tantièmes
Ont voté CONTRE : Néant
Abstentions : 154 tantièmes

La résolution est approuvée.

8) Quitus donné au syndic pour sa gestion de l'exercice 01/10/2018 au 30/09/2019 (art 24)

DF (9) P.D. SF

M

Après avoir délibéré, l'assemblée Générale procède au vote et ne donne pas quitus entier et sans réserve au Syndic pour sa gestion de l'exercice arrêté au 30 septembre 2019.

Ont voté POUR : 172 Tantièmes (
Ont voté CONTRE : 6 127 tantièmes
Abstentions : 59 Tantièm
Vote par correspondance :
Ont voté POUR : 881 tantième

Ont voté CONTRE : 83 tantième
Abstentions : 87 tantièmes

La résolution est refusée.

9) Pont d'information sur la demande de mise à l'ordre du jour de copropriétaire (sans vote)

Le syndic informe l'assemblée générale que _____ copropriétaire, et Président du Conseil Syndical a formulé une demande par mail le jeudi 20 février, pour « envoyer des documents aux copropriétaires » en annexe de la convocation de cette assemblée générale, pour présenter une mise en concurrence du syndic, et la refonte de nos documents formellement interdite.

Sa demande n'a pas abouti favorablement, celle-ci n'étant pas conforme au décret du 17/03/1967. « Le ou les copropriétaires ou le conseil syndical qui demandent l'inscription d'une question à l'ordre du jour notifient au syndic, avec leur demande, le projet de résolution lorsque cette notification est requise en application des 7° et 8° du I de l'article 11. Lors que le projet de résolution porte sur l'application du troisième alinéa de l'article 24 et du b de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965, il est accompagné d'un document précisant l'implantation et la consistance des travaux ».

Une réponse a été adressé à _____ ainsi qu'un courrier recommandé AR.

Le syndic informe l'assemblée générale, que conformément à la loi ELAN, il a été procédé à l'affichage obligatoire dans les parties communes de tous les bâtiments, informant les résidents de la date de l'assemblée générale avec la possibilité d'inscrire à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale une demande avec une formulation par courrier recommandé AR.

Le syndic informe l'assemblée générale, que le présent ordre du jour a été rédigé en collaboration avec vos membres du conseil syndical dont _____ en date du 20 janvier 2020.

Loes de cette réunion, il n'a pas été évoqué le souhait de mettre le syndic en concurrence, et notre proposition d'établir un contrat de 3 ans a été validée ayant la confiance des copropriétaires depuis de nombreuses années. Si nous avions su en amont leur projet, nous aurions réalisé notre devoir de conseil pour expliquer la formulation nécessaire pour cette inscription, respectant votre droit.

Depuis l'envoi de la précédente convocation (assemblée générale initialement prévue le 27 mars 2020), _____ nous a adressé plusieurs courriers recommandés AR, nous demandant l'inscription à l'ordre du jour pour la prochaine assemblée générale, le contrat de syndic du Cabinet Lafontaine Immobilier, ainsi que d'autres sujets.

Après plusieurs réponses apportées à _____, dans l'application de notre devoir de conseil, l'invitant à nous adresser sa demande conformément à la réglementation en vigueur précitée ci-dessus, celles-ci ont été notifiées dans la formes légales, et elles figurent à l'ordre du jour.

12) Dispense à donner au conseil syndical pour la mise en concurrence du syndic (art 25)

L'article 21 de la loi du 10 juillet 1965 prévoit la mise en concurrence du Syndic par le Conseil Syndical tous les 3 ans.

La prochaine Assemblée Générale devra se prononcer sur cette mise en concurrence.

DF CD AP SF

M

Ce même article laisse la possibilité à l'Assemblée Générale de dispenser le Conseil Syndical de cette mise en concurrence.

Après avoir entendu l'avis du Conseil Syndical, l'Assemblée Générale dispense le Conseil Syndical de procéder à la mise en concurrence du contrat de Syndic pour la prochaine Assemblée appelée à se prononcer sur sa nouvelle désignation.

Ont voté POUR : 4 744 Tantièmes

La résolution est approuvée.

13) Examen et adoption du budget prévisionnel du 01/10/2019 au 30/09/2020 (art 24)

Après avoir délibéré, l'Assemblée générale approuve le budget prévisionnel joint à la présente convocation pour l'exercice du 01/10/2019 au 30/09/2020 arrêté à la somme de 107 870,00€. Le budget, détaillé par poste de dépense, a été élaboré par le syndic assisté du Conseil Syndical en date du 20/01/2020.

Ont voté POUR : 5472 tantièmes

L
—
le

La résolution est approuvée.

Départ de

14) Examen et adoption du budget prévisionnel du 01/10/2020 au 30/09/2021 (art 24)

Après avoir délibéré, l'Assemblée générale approuve le budget prévisionnel joint à la présente convocation pour l'exercice du 01/10/2020 au 30/09/2021 arrêté à la somme de 100 320,00€. Le budget, détaillé par poste de dépense, a été élaboré par le syndic assisté du Conseil Syndical en date du 20/01/2020.

Ont voté POUR : 5461 tantièmes

DF CD PD SF

M

La résolution est approuvée.

Départ de

15) Fixation du montant de la cotisation obligatoire du fonds de travaux (art 25)

Les textes relatifs à la copropriété imposent à compter du 1^{er} janvier 2017, de constituer un fonds de travaux pour faire face aux travaux prescrits par les lois et règlements, hors budget prévisionnel ou urgents. Ce fonds sera alimenté par une cotisation annuelle obligatoire versée par les copropriétaires selon les mêmes modalités que celles applicables au versement des provisions du budget prévisionnel. Ce fonds sera versé sur un compte séparé au profit du syndicat des copropriétaires.

Ces cotisations seront rattachées aux lots et définitivement acquises au syndicat des copropriétaires. Elle ne seront donc pas remboursées au vendeur à l'occasion de la vente de son lot.

Le montant du fonds travaux ne peut être inférieur à 5% du budget prévisionnel, toutefois l'Assemblée peut dévier d'un pourcentage supérieur.

Après avoir délibéré, l'Assemblée générale décide de fixer le montant du fonds de travaux au pourcentage de% du budget prévisionnel annuel. A défaut, le montant du fonds travaux sera le minimum légal soit 5%.

Ce montant sera révisé chaque année en fonction du budget prévisionnel. Ce taux pourra évoluer sur décision d'une nouvelle assemblée générale et à la demande préalable d'un ou plusieurs copropriétaires.

Ont voté POUR : 5 354 voix

La résolution est approuvée.

Départ de

16) Résiliation du contrat d'assurance multirisques Immeuble Générali (art 24)

Au cours de l'année, le syndic a procédé à la mise en concurrence du contrat d'assurance multirisques Immeuble afin de garantir à la copropriété des conditions avantageuses pour la prise en charges des sinistres de la copropriété, et une prime revue à la baisse.

Après en avoir délibéré, l'Assemblée Générale décide de résilier la police d'assurance multirisques Immeuble auprès de la compagnie Générali.

Ont voté POUR : 4 644 voix

DF

CD

PD

JF

4

La résolution est approuvée.

A noté que le CREDIT AGRICOLE a résilié le contrat avant que la résolution soit inscrite à l'ordre du jour de assemblée du 4 septembre 2020.

17) Approbation du contrat d'assurance multirisque Immeuble CAMCA (art 24)

Après en avoir délibéré, l'Assemblée Générale décide de souscrire une police d'assurance multirisques immeuble auprès de la compagnie CAMCA moyennant une prime annuelle TTC de 6 360,00€.

Ont voté POUR : 1438 tantièmes

La résolution est approuvée.

A noté que le CREDIT AGRICOLE a signé le contrat en date du 12 septembre 2019 . Celle-ci étant antérieur à la date de l'assemblée générale du 4 septembre 2020.

18) Résiliation du contrat d'entretien du portail de la société A2MA (art 24)

A plusieurs reprises durant l'année (notamment pendant la période de l'ouverture de la piscine, et pendant la période des fêtes de fin d'année), la société A2MA n'a pas répondu à l'efficacité demandée pour la gestion et la réparation du portail, ainsi que des portes des garages. Les équipements sont restés à l'arrêt pendant plusieurs semaines sans communication de la part de cette société. Pour des raisons de confort et de sécurité, le contrat est mis en concurrence.

L'assemblée générale après avoir pris connaissance des conditions essentielles, décide de résilier le contrat d'entretien du portail de la société A2MA.

Ont voté POUR : 6 358 tantièmes

Ont voté CONTRE : Néant

Abstentions : Néant

Vote par correspondance :

Ont voté POUR : 839 tantièmes

La résolution est approuvée.

19) Approbation du contrat d'entretien du portail de la résidence (art 24)

L'assemblée générale après avoir pris connaissance des conditions essentielles du contrat d'entretien du portail de la résidence joint à la convocation valide le contrat de l'entreprise CHATAURET pour un montant de 1056,00 € TTC par an.

Ont voté POUR : 6 260 tantièmes

La résolution est approuvée.

20) Point d'information – A la demande de l'assemblée générale, modification du règlement de copropriété pour la répartition des charges d'électricité

Actuellement les compteurs électriques des bâtiments A, B et C comptabilisent (en plus de leur consommation énergétique) certains équipements communs à d'autres bâtiments tels que : le portillon, les portes de garages, les locaux poubelles, les locaux vélos, qui sont situés en bas de la résidence. Cette installation est d'origine, et la réparation est faite avec l'imputation d'une quote-part de 84% (excédent), en charges communes générales.

Lors de la réunion du Conseil Syndical 20/01/2020, Président du Conseil Syndical, a souhaité une régularisation de cette situation par l'établissement d'un modificatif du règlement de copropriété.

Il est proposé à l'assemblée générale de voter par délégation au syndic afin qu'il prenne attache auprès de Maître Benoit NOGUES à Angoulême. Un projet de modificatif du règlement de copropriété sera rédigé par

ses soins, afin de créer une nouvelle base de répartition des charges. Le projet sera soumis à la prochaine assemblée générale.

21) Délégation de pouvoir au syndic

L'assemblée générale délègue pouvoir de représentation au Syndic pour réaliser les démarches auprès de Maître Benoît NOGUES, notaire à Angoulême, pour la rédaction du projet de modification du règlement de copropriété.

Elle fixe à 3000 € TTC le montant maximum des dépenses effectuées en vertu de la présente délégation dont sera rendu compte à la prochaine assemblée générale.

Le syndic percevra des honoraires en vacation horaire pour la gestion de ce dossier.

La résolution est rejetée.

Le nouveau syndic propose d'étudier, sans frais, avec l'aide du Conseil syndical, un éventuel modificatif du règlement de copropriété.

22) Approbation du principe de la mise en place d'un maître chien (vigile) pour la surveillance de la piscine pendant la saison

Après en avoir délibéré, l'Assemblée générale n'approuve pas le principe de valider un contrat en cas de litiges ou d'intrusions, lors de la saison de la piscine aux heures de fréquentation les plus denses auprès d'un Maître chien (vigile), afin de permettre aux résidents une jouissance paisible du bassin.

La résolution est rejetée.

23) Autorisation a donner a _____ de réaliser des travaux d'implantation devant l'entrée de son garage une barrière de parking affectant les parties communes ou, l'aspect extérieur de la résidence

Après en avoir délibéré et en application de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965, l'Assemblée Générale constate que le projet présenté implantation devant l'entrée de son garage une barrière de parking est conforme à la destination de l'immeuble et, autorise _____ copropriétaire, à effectuer, à ses frais exclusifs, les travaux d'implantation devant l'entrée de son garage une barrière de parking affectant les parties communes et/ou l'aspect extérieur de la résidence, sous réserve de :

- Se conformer à la réglementation en vigueur et fournir au syndic toutes les autorisations administratives requises,
- Faire effectuer les travaux, dans le respect des règles de l'art et à ses frais exclusifs, sous contrôle de l'architecte de l'immeuble,
- Souscrire toute police d'assurance nécessaire à la couverture des risques aux tiers, au Syndicat des copropriétaires et à l'ouvrage,
- Se conformer aux dispositions du Règlement de Copropriété

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

Les conditions et modalités de réalisation de ces travaux devront être communiquées au syndic qui pourra excercer ou faire excercer un contrôle à tout moment.

La résolution est approuvée.

24) Autorisation a donner a _____ de réaliser des travaux d'installation d'une véranda à l'arrière de sa villa affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de la résidence

Après en avoir délibéré et en application de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965, l'Assemblée Générale constate que le projet présenté implantation d'une véranda à l'arrière de la villa est conforme à la destination de l'immeuble et, autorise _____ copropriétaire, à effectuer, à ses frais exclusifs, les travaux d'implantation d'un veranda a l'arriere de la villa affectant les parties communes et/ou l'aspect extérieur de la résidence, sous réserve de :

- Se conformer à la réglementation en vigueur et fournir au syndic toutes les autorisations administratives requises,
- Faire effectuer les travaux, dans le respect des règles de l'art et à ses frais exclusifs, sous contrôle de l'architecte de l'immeuble,
- Souscrire toute police d'assurance nécessaire à la couverture des risques aux tiers, au Syndicat des copropriétaires et à l'ouvrage,
- Se conformer aux dispositions du Règlement de Copropriété

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

DF

C.D. PP. SF

14

Les conditions et modalités de réalisation de ces travaux devront être communiquées au syndic qui pourra exercer ou faire exercer un contrôle à tout moment.

Ont voté POUR : 6171 tantièmes

Ont voté CONTRE : Néant

La résolution est approuvée.

25) Attribution d'une prime exceptionnelle au gardien

Le syndic a proposé au conseil syndical le versement d'une prime de remerciements à Monsieur [redacted], pour souligner l'investissement et la responsabilité dont il a su faire preuve pour lutter contre la pandémie, pendant toute la durée du confinement.

Etant en « 1^{ère} ligne », [redacted] a su maintenir l'hygiène afin d'assurer la sécurité sanitaire des résidents, tout en conservant la dynamique dans la réalisation de ses autres tâches.

Le conseil syndical a préféré solliciter l'avis de l'assemblée générale pour cette attribution.

L'assemblée Générale, après en avoir délibéré, décide d'attribuer une prime exceptionnelle d'un montant de _____ euros net à [redacted] afin de la remercier pour les services rendus.

La résolution est rejetée.

26) A la demande de [redacted] Approbation de la mise à disposition d'une enveloppe financière annuelle au conseil syndical

Le syndic informe l'assemblée générale que le projet de la résolution de [redacted] est joint en annexe 21.

L'assemblée générale décide de valider la demande de [redacted]

Cf Annexe 21 : « Le Conseil Syndical dispose librement d'une enveloppe financière annuelle de 3000€, afin de pouvoir acheter des petites fournitures, des matériaux et des produits d'entretien nécessaires au bon fonctionnement de la résidence, et afin d'assurer aussi une rapidité à répondre systématiquement à des entreprises pour des réparations ou des aménagements simples (remplacement d'éléments de robinetterie, de poignées de porte, de serrures encastrées, de gonds, de charnières, d'appliques murales, de panneaux d'affichage ...; rescelllement de chapeaux de muret, de dalles ... ; travaux de peinture ; et caetera) ».

DF

CD

PP

JF

M

Ont voté POUR : 4808 tantièmes

La résolution est approuvée.

**27) A la demande de
conseil syndical**

- Approbation de la mise à disposition des clefs de la résidence au

Le syndic informe l'assemblée générale que le projet de la résolution de
annexe 22.

est joint en

L'assemblée générale décide de valider la demande :

Ccf Annexe 22 : « Le président du Conseil Syndical ou, à défaut, un autre membre du Conseil Syndical résidant sur place, dispose des clefs des divers locaux de rangement, afin de pouvoir assurer le bon fonctionnement de la résidence, notamment en l'absence du régisseur ou en-dehors de ses heures de travail, et de pouvoir ainsi, par exemple, éviter un recours inutile à des entreprises extérieures ou l'endommagement des pompes de la piscine en cas de phénomènes de cavitation. »

Ont voté POUR : 6 146 tantièmes
ONT VOTÉ CONTRE : 114

La résolution est approuvée.

28) Réalisation d'un diagnostic technique global

Conformément à la loi ALUR n°2014-366 du 24 mars 2014, le syndicat des copropriétaires doit se prononcer sur la question de faire réaliser un Diagnostic Technique Global (DTG).

Le diagnostic Technique Global comprend une évaluation de l'état des parties communes et des équipements collectifs.

Le syndicat des copropriétaires obtient sa situation sur ses obligations légales et réglementaires.

Enfin un budget prévisionnel simplifié des travaux à planifier est établi pour garantir la conservation du bâtiment sur les 10 prochaines années.

Le Diagnostic Technique Global comporte :

- Une analyse de l'état apparent des parties communes et des équipements communs,

- Un état de la situation de syndicat des copropriétaires au regard de ses obligations légales et réglementaires,
- Une analyse des améliorations possibles concernant la gestion technique et patrimoniale de l'immeuble,
- Un diagnostic de performance énergétique de l'immeuble ou un audit énergétique (si immeuble en chauffage collectif).
- Une évaluation sommaire du coût ainsi que la liste des travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble (notamment sur les 10 prochaines années).

1) L'assemblée générale après avoir :

- pris de connaissance des obligations légales énoncées par la syndic,
- pris connaissance de l'avis du conseil syndical,
- et délibéré,

Décide de ne pas réaliser un diagnostic technique global (DTG).

2) Vote un budget de Euros pour la réalisation du diagnostic.

3) Répartition du coût du diagnostic : l'assemblée générale décide que le coût pour la réalisation du diagnostic sera réparti sur les charges communes générales.

Echéance des appels de fonds :

L'assemblée générale autorise le syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires suivant les modalités ci-après définies de telle manière que le syndic soit toujours en mesure de régler les situations de l'entreprise aux dates convenues dans le marché :

-% le
-% le
-% le

La résolution est rejetée.

Conformément aux dispositions de l'article 18 du décret du 17 mars 1967, le texte de l'article 42 alinéa 2 de la Loi du 10 juillet 1965, modifié par la Loi du 31 décembre 1965 et ci-après reproduit :

« Sans préjudice de l'application des textes spéciaux fixant des délais plus courts, les actions personnelles nées de l'application de la présente Loi entre des Copropriétaires, ou entre un Copropriétaire et le Syndicat, se prescrivent par un délai de dix ans ».

« Les actions qui ont pour objet de contester les décisions des Assemblées Générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les Copropriétaires opposants ou défaillants, dans un délai de deux mois à compter de la notification desdites décisions qui leur est faite à la diligence du syndic, dans un délai de deux mois à compter de la tenue de l'Assemblée Générale. Sauf en cas d'urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'Assemblée Générale en application des articles 25 et 26 est suspendue jusqu'à l'expiration du délai mentionné à la première phrase du présent alinéa ».

DF

CD PP. SF

M

« En cas de modification par l'Assemblée Générale des bases de répartition des charges dans les cas où cette faculté lui est reconnue par la présente Loi, le Tribunal de Grande Instance, saisi par un Copropriétaire, dans le délai prévu ci-dessus, d'une contestation relative à cette modification, pourra, si l'action est reconnue fondée, procéder à la nouvelle répartition. Il en est de même en ce qui concerne les répartitions votées en application de l'article 30 ».

(Loi N° 94-624 du 21 juillet 1994) « Le montant de l'amende civile dont est redevable, en application de l'article 32-1 du nouveau Code de Procédure Civile, celui qui agit en justice de manière dilatoire ou abusive, est de 150 à 3000 € lorsque cette action a pour objet de contester une décision d'Assemblée Générale concernant des travaux mentionnés au § c de l'article 26 ».

FICHE SYNTHETIQUE DE LA COPROPRIETE AA9-352-543

(conforme aux dispositions de l'article 8-2 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965)

générée à partir des données mises à jour le 19/01/2021



**4 imp des rossignols
16000 ANGOULEME**

IDENTIFICATION DE LA COPROPRIETE

Nom d'usage de la copropriété		LES BALCONS DE BELLEVUE	
Adresse de référence de la copropriété		4 imp des rossignols 16000 ANGOULEME	
Adresse(s) complémentaire(s) de la copropriété		4 imp des rossignols 16000 ANGOULEME 4 imp des rossignols 16000 ANGOULEME 4 imp des rossignols 16000 ANGOULEME 4 imp des rossignols 16000 ANGOULEME 4 imp des rossignols 16000 ANGOULEME 4 imp des rossignols 16000 ANGOULEME 4 imp des rossignols 16000 ANGOULEME 4 imp des rossignols 16000 ANGOULEME 4 imp des rossignols 16000 ANGOULEME	
Date d'immatriculation	18/08/2017	Numéro d'immatriculation	AA9-352-543
Date du règlement de copropriété	22/05/2006	N°SIRET du syndicat de copropriétaires	50105519800011

IDENTITE DU REPRESENTANT LEGAL

Représentant légal de la copropriété	EURL LAFONTAINE IMMOBILIER COGNAC de numéro SIRET 48537713900012
Agissant dans le cadre	d'un mandat de syndic
Adresse	LAFONTAINE IMMOBILIER 4 RUE NEUVE DES REMPARTS 16100 COGNAC
Numéro de téléphone	0545354040

ORGANISATION JURIDIQUE

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

IDENTIFICATION DE LA COPROPRIETE

Nombre de lots	250
Nombre de lots à usage d'habitation, de commerces et de bureaux	122
Nombre de bâtiments	1
Période de construction des bâtiments <i>Année d'achèvement de la construction</i>	De 2001 à 2010 Non renseigné

EQUIPEMENTS

Type de chauffage	☒ individuel ☐ collectif – chauffage urbain ☐ collectif hors chauffage urbain ☐ mixte – chauffage urbain ☐ mixte hors chauffage urbain ☐ sans chauffage
Nombre d'ascenseurs	0

CARACTERISTIQUES FINANCIERES

Date de début de l'exercice clos	01/10/2018
Date de fin de l'exercice clos	30/09/2019
Date de l'Assemblée Générale ayant approuvé les comptes	04/09/2020
Charges pour opérations courantes	97 416 €
Charges pour travaux et opérations exceptionnelles	19 713 €
Dettes fournisseurs, rémunérations et autres	11 251 €
Montant des sommes restant dues par les copropriétaires	1 656 €
Nombre de copropriétaires débiteurs de plus de 300 €	1
Montant du fonds de travaux	12 805 €
Présence d'un gardien ou de personnel employé par le syndicat de copropriétaires	Oui

**Fiche délivrée par le registre national des copropriétés
le 19/01/2021,
sur la foi des déclarations effectuées par le représentant légal.**

EXTRAIT DE COMPTE COPROPRIETAIRE

Compte
Libellé :
Période : 01/10/2019 au 30/09/2020
Copropriété : LES BALCONS DE BELLEVUE

COGNAC, le 17/09/2021

Madame,,

Veuillez trouver ci-dessous un extrait du compte
30/09/20 .

pour la période du **01/10/19** au

Le service comptable.

				Solde progressif	
Date	Libellé	Débit	Crédit	Débiteur	Créditeur
01/10/2019	Ap.budget 01/10/19 au 31/12/19 Lot 67	152,90		152,90	
01/10/2019	Fonds Travaux LOI ALUR Lot 67	7,40		160,30	
21/10/2019	Règlement RGLT GERANCE	64,69		224,99	
21/10/2019	Règlement RGLT GERANCE		7,40	217,59	
21/10/2019	Règlement RGLT GERANCE		152,90	64,69	
21/10/2019	Règlement RGLT GERANCE		64,69		
01/01/2020	Ap.budget 01/01/20 au 31/03/20 Lot 67	152,93		152,93	
01/01/2020	Fonds Travaux LOI ALUR Lot 67	7,40		160,33	
24/01/2020	Règlement RGLT GERANCE		88,24	72,09	
24/01/2020	Règlement RGLT GERANCE		64,69	7,40	
24/01/2020	Règlement RGLT GERANCE		7,40		
01/04/2020	Ap.budget 01/04/20 au 30/06/20 Lot 67	152,90		152,90	
01/04/2020	Fonds Travaux LOI ALUR Lot 67	7,39		160,29	
24/04/2020	Règlement RGLT GERANCE		88,21	72,08	
24/04/2020	Règlement RGLT GERANCE		7,39	64,69	
24/04/2020	Règlement RGLT GERANCE		64,69		
01/07/2020	Ap.budget 01/07/20 au 30/09/20 Lot 67	152,95		152,95	

01/07/2020	Fonds Travaux LOI ALUR	Lot 67	7,40		160,35
17/07/2020	Règlement RGLT GERANCE			2,88	157,47
17/07/2020	Règlement RGLT GERANCE			61,76	95,71
17/07/2020	Règlement RGLT GERANCE			88,26	7,45
17/07/2020	Règlement RGLT GERANCE			7,40	0,05
17/07/2020	Règlement RGLT GERANCE			0,05	
04/09/2020	Rep de charges du 01/10/18 au 30/09/19			64,69	64,69
04/09/2020	Rep Vidéo surveillance piscine		2,88		61,81
04/09/2020	Rep Rupture conventionnelle		0,05		61,76
			Totaux	708,89	770,65
			Solde		61,76

Syndic
1 exemplaire envoyé
à Bordeaux

SCI LES BALCONS DE BELLEVUE
78 Chemin des Sept Deniers - Parc Club des Sept Deniers - BP 60401
31204 TOULOUSE CEDEX 2
RCS TOULOUSE 488 794 629

LES BALCONS DE BELLEVUE

Lieu dit « Baconneau »
Commune d'ANGOULEME (16)

Etat descriptif de division et règlement de copropriété

CPI CONSULTANT : 6 Rue du Sachet, 31400 TOULOUSE

1	<u>DIVISION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER</u>	<u>2</u>
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	2
1.1.5	DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE	2
1.1.6	PLANS	4
1.2	ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION	5
1.2.1	PRINCIPES DE DESIGNATION DES LOTS	5
1.2.2	DESIGNATION DES LOTS	6
1.2.3	TABLEAU RECAPITULATIF	36
1.3	SERVITUDES ET CHARGES	42
1.4	CONVENTIONS AVEC LES CONCESSIONNAIRES DE SERVICES PUBLICS	42
1.5	CONVENTION FRANCE TELECOM	42
1.6	PARTIES COMMUNES ET PARTIES PRIVATIVES	42
1.6.1	DEFINITION DES PARTIES COMMUNES	42
1.6.2	DEFINITION DES PARTIES PRIVATIVES	45
2	<u>REGLEMENT DE COPROPRIETE</u>	<u>47</u>
2.1	CONDITIONS D'USAGE DE L'IMMEUBLE	47
2.1.1	DESTINATION DE L'IMMEUBLE ET RESPONSABILITE DES COPROPRIETAIRES	47
2.1.2	USAGE DES PARTIES PRIVATIVES	47
2.1.2.1	PRINCIPES	47
2.1.2.2	OCCUPATION	48
2.1.2.3	LOCATIONS	48
2.1.2.4	HARMONIE DE L'IMMEUBLE	49
2.1.2.5	UTILISATION DES FENETRES, BALCONS ET TERRASSES	49
2.1.2.6	UTILISATION DES JARDINS A USAGE PRIVATIF	49
2.1.2.7	BRUITS	50
2.1.2.8	REPARATIONS ET ENTRETIEN	50
2.1.2.9	ENTRETIEN DES CANALISATIONS D'EAU ET ROBINETTERIES	50
2.1.2.10	APPAREILS A GAZ	50
2.1.2.11	APPAREILS ELECTRIQUES	51
2.1.2.12	CLIMATISATION	51
2.1.2.13	CHEMINEES	51
2.1.2.14	MODIFICATIONS - TRAVAUX	51
2.1.2.15	REUNION OU DIVISION DE LOTS	51
2.1.2.16	USAGE DES PARKINGS	52
2.1.2.17	TRANSFORMATION DES PARKINGS EN BOXES FERMEES	52
2.1.2.18	SURCHARGE DES PLANCHERS	52
2.1.3	USAGE DES PARTIES COMMUNES	52
2.1.3.1	DISPOSITIONS GENERALES	52
2.1.3.2	ANTENNES	53
2.1.3.3	AFFICHAGE - PLAQUES PROFESSIONNELLES	53
2.1.3.4	BOITES A LETTRES	54
2.1.3.5	ANIMAUX	54
2.1.3.6	PISCINE	54
2.2	CHARGES COMMUNES - ETAT DE REPARTITION DES CHARGES	54
2.2.1	OBLIGATION DE CONTRIBUER AUX CHARGES	54
2.2.2	CHARGES RELATIVES A LA CONSERVATION, L'ENTRETIEN ET L'ADMINISTRATION DES PARTIES COMMUNES	55

2.2.2.1 DEFINITION	55
2.2.2.2 REPARTITION	56
2.2.3 CHARGES SPECIALES	56
2.2.3.1 DEFINITION DES CHARGES SPECIALES AUX APPARTEMENTS SITUES DANS CHAQUE BATIMENT	56
2.2.3.2 REPARTITION	56
2.2.3.3 CHARGES SPECIALES AUX GARAGES ET AUX BATIMENTS SITUES AU-DESSUS DES GARAGES – DEFINITION ET REPARTITION	57
2.2.3.4 DEFINITION DES CHARGES SPECIALES AUX PARKINGS SITUES DANS LES GARAGES.	57
2.2.3.5 REPARTITION	57
2.2.3.6 CHARGES RELATIVES A LA PISCINE – DEFINITION – REPARTITION	58
2.2.4 ELEMENTS D'EQUIPEMENTS COMMUN	58
2.2.4.1 DEFINITION	58
2.2.4.2 PRINCIPES DE REPARTITION	58
2.2.4.3 DEPENSES D'EAU FROIDE ET COMPTEURS D'EAU	58
2.2.4.4 VENTILATION MECANIQUE	58
2.2.4.5 ANTENNE COLLECTIVE ET INTERPHONE	59
2.2.4.6 PORTAIL D'ENTREE DES GARAGES	59
2.2.4.7 PORTAIL D'ENTREE	59
2.2.5 DISPOSITIONS DIVERSES	59
2.2.5.1 AGGRAVATION DES CHARGES	59
2.2.5.2 CLOISONS MITOYENNES	59
2.2.5.3 REPRISE DES VESTIGES	59
2.2.6 REGLEMENT DES CHARGES - PROVISIONS - GARANTIE	59
2.2.6.1 BUDGET PREVISIONNEL ET REGLEMENT DES CHARGES	59
2.2.6.2 SOLIDARITE	60
2.3 ADMINISTRATION DE LA COPROPRIETE	60
2.3.1 SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES	60
2.3.2 EXISTENCE - REGLES GENERALES - DENOMINATION - SIEGE	61
2.3.3 DECISIONS	61
2.3.4 ASSEMBLEES GENERALES	61
2.3.4.1 COMPOSITION DE L'ASSEMBLEE	61
2.3.4.2 CONVOCATION - ORDRE DU JOUR	61
2.3.4.3 TENUE DES ASSEMBLEES	63
2.3.4.4 VOTES - MAJORITES	64
2.3.5 SYNDIC	65
2.3.5.1 NOMINATION - REVOCATION	65
2.3.5.2 SYNDIC	65
2.3.5.3 POUVOIRS DE GESTION ET D'ADMINISTRATION	65
2.3.5.4 POUVOIRS D'EXECUTION ET DE REPRESENTATION	67
2.3.5.5 CONVENTIONS ENTRE SYNDIC ET SYNDICAT	67
2.3.6 CONSEIL SYNDICAL	67
2.4 DISPOSITIONS DIVERSES	68
2.4.1 ASSURANCES	68
2.4.2 ACTES D'ACQUISITION ET DE DISPOSITION	68
2.4.2.1 ACTES DE DISPOSITION	68
2.4.2.2 ACTES D'ACQUISITION	68
2.4.3 MUTATIONS DE PROPRIETE OU DE DROITS REELS	69
2.4.3.1 DISPOSITIONS GENERALES	69
2.4.3.2 OPPOSABILITE DU REGLEMENT AUX TIERS	69
2.4.3.3 MUTATION DE PROPRIETE	69
2.4.3.4 OBLIGATION AUX CHARGES EN CAS DE MUTATION	69
2.4.3.5 INFORMATION DES PARTIES	70
2.4.3.6 DROITS D'OPPOSITION DU SYNDICAT	70
2.4.3.7 NOTIFICATION DES MUTATIONS	71
2.4.3.8 ELECTION DE DOMICILE PAR LE NOUVEAU PROPRIETAIRE	71
2.4.4 MODIFICATION DES LOTS ET DU REGLEMENT DE COPROPRIETE	71

2.4.5 AMELIORATIONS - ADDITIONS - SURELEVATION	72
2.4.6 SCISSION DE LA COPROPRIETE	72
2.4.7 RECONSTRUCTION	72
2.4.8 ELECTION DE DOMICILE	72
2.4.9 PUBLICITE FONCIERE	73

ANNEXES	74
----------------	-----------

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 « **LES BALCONS DE BELLEVUE** » qui sera édifié à ANGOULEME (Charente), lieu-dit «Baconneau»

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-propriétaires 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 à ANGOULEME (Charente), et figurant au cadastre de la ville sous les références qui suivent :

Section	N°	Lieu-dit	Contenance
BT	232	Baconneau	01 a 51 ca
BT	233	Baconneau	74 ca
BT	234	Baconneau	17 a 01 ca
BT	235	Baconneau	1 ha 35 a 78 ca
		Contenance totale	1 ha 55 a 04 ca

1.1.2 ORIGINE DE PROPRIETE

Ces parcelles ont été acquises :

Par la S.C.C.V LES BALCONS DE BELLEVUE, Société Civile de construction vente au capital de 5.000 € dont le siège est à TOULOUSE CEDEX 2 (31204), 78, chemin des Sept Deniers, Parc Club des sept Deniers, BP 60401, identifiée au SIREN sous le numéro 488 794 629 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de TOULOUSE

De la Société BEAULIEU INVESTISSEMENT, société à responsabilité limitée au capital de 7.500 €, ayant son siège à SAINT YRIEIX SUR CHARENTE (16710), 2 allée de la Laiterie Saint Georges, Route de Bellevue, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés d'Angoulême et identifiée au SIREN sous le numéro 444 238 919.

aux termes d'un acte reçu le 22 mai 2006 par Maître Benoît NOGUES, Notaire associé, à ANGOULEME, 6 place Henri Dunant

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 d'ANGOULEME, par arrêté du 2 décembre 2005, un permis de construire portant le numéro PC 16 015 05 Z 0089, transféré à la SCCV les Balcons de Bellevue par arrêté du 20 avril 2006 sous le numéro PC 16 015 05 Z 0089 T, ledit Permis de construire valant division parcellaire.

1.1.4 DENOMINATION

L'immeuble édifié sur le terrain désigné ci-dessus sera dénommé "**LES BALCONS DE BELLEVUE**".

1.1.5 DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE

La composition de l'immeuble "**LES BALCONS DE BELLEVUE**", 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 les documents graphiques qui seront annexés au présent état descriptif de division.

L'ensemble immobilier sera édifié sur un terrain de forme presque rectangulaire bordé, à l'est, par l'Impasse des Rossignols et au nord par une voie nouvelle à partir de laquelle on accèdera à la résidence.

La résidence disposera de deux accès : l'un par un portail situé à l'angle nord-ouest du terrain qui s'ouvrira sur une voie desservant un ensemble de parkings extérieurs et 11 villas édifiées le long de la limite sud du terrain et l'autre situé au nord-est et qui desservira les garages situés au rez-de-chaussée des bâtiments A, B et C et qui permettra également aux piétons d'accéder à la résidence par un portillon. Le parking portant le numéro 68 sera réservé au stationnement des handicapés et demeurera partie commune.

La voie nouvelle longeant la limite nord du terrain, située dans l'emprise de la copropriété ainsi que les parkings communs situés le long de cette voie ont vocation à être cédés à la Ville d'Angoulême comme cela sera indiqué au § 1.3. ci-après. Toutefois les cinq parkings situés à l'entrée nord-est entre les bâtiments B et C, demeureront parkings visiteurs, parties communes de la copropriété.

Les parties bâties seront constituées de :

- six bâtiments collectifs identifiés sur les plans par les lettres A à F comprenant chacun un rez-de-chaussée et trois étages. Compte tenu de la déclivité du terrain, le premier étage de chacun des bâtiments sera rez-de-chaussée, côté jardin.
- 11 villas en bande avec chacune un garage intégré, identifiées sur les plans V01 à V11, édifiées le long de la limite sud du terrain.

Dans l'espace central délimité par les six bâtiments et les villas sera aménagé un espace vert avec une piscine commune.

L'ensemble comprendra également des bâtiments annexes pour les services communs de la résidence : les bâtiments LC1 et LC2, encadrant l'entrée nord-ouest, seront destinés à l'installation d'un transformateur EDF, au rangement des vélos et au stockage des conteneurs à ordures ménagères. Le bâtiment LC3 situé près de la piscine en abritera les installations techniques et sanitaires ainsi que le matériel d'entretien de la résidence. Une aire de présentation des ordures ménagères sera aménagée dans l'angle nord est de la copropriété en bordure de l'impasse des Rossignols

Trois locaux communs LC4, LC5 et LC6 seront aménagés au fond du garage des bâtiments A/B et seront destinés au stockage des conteneurs à ordures ménagères, au rangement divers et à celui des vélos. Deux locaux communs LC7 et LC8 seront situés à l'entrée du garage du bâtiment C pour le stockage des conteneurs à ordures ménagères et le rangement des vélos.

Composition des bâtiments

GARAGE A/B

Formant le rez-de-chaussée des deux bâtiments il sera divisé en 40 emplacements de stationnement privés. Il sera fermé par un portail. Deux escaliers intérieurs relieront ce garage au hall d'entrée de chacun des bâtiments A et B, ces halls étant situés au premier niveau, côté jardin.

GARAGE C

Formant le rez-de-chaussée du bâtiment C il sera divisé en 20 emplacements de stationnement privés. Il sera fermé par un portail. Un escalier intérieur reliera ce garage au hall d'entrée du bâtiment, ce hall étant situé au premier niveau, côté jardin.

BATIMENT A

Le bâtiment A comprendra trois étages élevés sur le garage du rez-de-chaussée, divisés en appartements. Le premier étage sera divisé en 6 appartements et les deuxième et troisième étages en 7 appartements.

BATIMENT B

Le bâtiment B, identique au bâtiment A, comprendra trois étages élevés sur le garage du rez-de-chaussée, divisés en appartements. Le premier étage sera divisé en 6 appartements et les deuxième et troisième étages en 7 appartements.

BATIMENT C

Le bâtiment C sera de composition identique aux bâtiments A et B. Il comprendra trois étages élevés sur le garage du rez-de-chaussée. Le premier étage sera divisé en 6 appartements et les deuxième et troisième étages en 7 appartements.

BATIMENT D

Le bâtiment D comprendra trois niveaux. Le niveau 1, rez-de-chaussée côté jardin sera divisé en 4 appartements et les étages (niveaux 2 et 3) en 5 appartements chacun.

BATIMENT E

Le bâtiment E comprendra trois niveaux. Le niveau 1, rez-de-chaussée côté jardin sera divisé en 6 appartements et les étages (niveaux 2 et 3) en 7 appartements chacun.

BATIMENT F

Le bâtiment E comprendra trois niveaux. Le niveau 1, rez-de-chaussée côté jardin sera divisé en 5 appartements et les étages (niveaux 2 et 3) en 6 appartements chacun.

1.1.6 PLANS

Sont demeurés annexés après mention les plans suivants :

- 1) Plan de masse – repérage des parkings
- 2) Plan Garage A/B – niveau 0
- 3) Plan Garage C – niveau 0
- 4) Plan Bâtiment A, niveau 1
- 5) Plan Bâtiment A, niveau 2
- 6) Plan Bâtiment A, niveau 3
- 7) Plan Bâtiment B, niveau 1
- 8) Plan Bâtiment B, niveau 2
- 9) Plan Bâtiment B, niveau 3
- 10) Plan Bâtiment C, niveau 1
- 11) Plan Bâtiment C, niveau 2
- 12) Plan Bâtiment C, niveau 3
- 13) Plan Bâtiment D, niveau 1
- 14) Plan Bâtiment D, niveau 2
- 15) Plan Bâtiment D, niveau 3
- 16) Plan Bâtiment E, niveau 1
- 17) Plan Bâtiment E, niveau 2
- 18) Plan Bâtiment E, niveau 3
- 19) Plan Bâtiment F, niveau 1
- 20) Plan Bâtiment F, niveau 2
- 21) Plan Bâtiment F, niveau 3

1.2 ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

1.2.1 PRINCIPES DE DESIGNATION DES LOTS

L'ensemble immobilier sera divisé en 250 lots privatifs constitués de 111 appartements, 11 villas 60 parkings couverts, 67 parkings extérieurs privatifs et un emplacement d'affichage, numérotés dans une série continue de 1 à 250 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 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 ou de villa 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 niveau 1, rez-de-chaussée sur jardin, un appartement T4 portant le N°A01 du plan, avec une terrasse et la jouissance exclusive et privative du jardin attenant et les CENT SEIZE/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

116/10.000èmes

LOT N°2

Dans le bâtiment A, au niveau 1, premier étage sur rue, un appartement T3 portant le N°A02 du plan, avec une terrasse, et les SOIXANTE-DIX-NEUF/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

79/10.000èmes

LOT N°3

Dans le bâtiment A, au niveau 1, premier étage sur rue, un appartement T2 portant le N°A03 du plan, avec une terrasse, et les CINQUANTE-TROIS/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

53/10.000èmes

LOT N°4

Dans le bâtiment A, au niveau 1, premier étage sur rue, un appartement T2 portant le N°A04 du plan, avec une terrasse, et les CINQUANTE-QUATRE/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

54/10.000èmes

LOT N°5

Dans le bâtiment A, au niveau 1, rez-de-chaussée sur jardin, premier étage sur rue, un appartement T3 portant le N°A05 du plan, avec une terrasse et la jouissance exclusive et privative du jardin attenant et les QUATRE-VINGT-NEUF/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

89/10.000èmes

LOT N°6

Dans le bâtiment A, au niveau 1, rez-de-chaussée sur jardin, un appartement T2 portant le N°A06 du plan, avec une terrasse et la jouissance exclusive et privative du jardin attenant et les SOIXANTE-ET-UN/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

61/10.000èmes

LOT N°7

Dans le bâtiment A, au niveau 2, premier étage sur jardin, un appartement T2 portant le N°A07 du plan, avec un balcon, et les SOIXANTE/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

60/10.000èmes

LOT N°8

Dans le bâtiment A, au niveau 2, premier étage sur jardin, un appartement T3 portant le N°A08 du plan, avec un balcon, et les QUATRE-VINGT-UN/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

81/10.000èmes

LOT N°9

Dans le bâtiment A, au niveau 2, deuxième étage sur rue, un appartement T3 portant le N°A09 du plan, avec un balcon, et les QUATRE-VINGT-UN/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

81/10.000èmes

LOT N°10

Dans le bâtiment A, au niveau 2, deuxième étage sur rue, un appartement T2 portant le N°A10 du plan, avec un balcon, et les CINQUANTE-QUATRE/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

54/10.000èmes

LOT N°11

Dans le bâtiment A, au niveau 2, deuxième étage sur rue, un appartement T2 portant le N°A11 du plan, avec un balcon, et les CINQUANTE-CINQ/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

55/10.000èmes

LOT N°12

Dans le bâtiment A, au niveau 2, premier étage sur jardin, deuxième étage sur rue, un appartement T3 portant le N°A12 du plan, avec un balcon, et les QUATRE-VINGT-SEPT/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

87/10.000èmes

LOT N°13

Dans le bâtiment A, au niveau 2, premier étage sur jardin, un appartement T2 portant le N°A13 du plan, avec un balcon, et les CINQUANTE-NEUF/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

59/10.000èmes

LOT N°14

Dans le bâtiment A, au niveau 3, deuxième étage sur jardin, un appartement T2 portant le N°A14 du plan, avec un balcon, et les SOIXANTE-ET-UN/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

61/10.000èmes

LOT N°15

Dans le bâtiment A, au niveau 3, deuxième étage sur jardin, un appartement T3 portant le N°A15 du plan, avec un balcon, et les QUATRE-VINGT-DEUX/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

82/10.000èmes

LOT N°16

Dans le bâtiment A, au niveau 3, troisième étage sur rue, un appartement T3 portant le N°A16 du plan, avec un balcon, et les QUATRE-VINGT-DEUX/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

82/10.000èmes

LOT N°17

Dans le bâtiment A, au niveau 3, troisième étage sur rue, un appartement T2 portant le N°A17 du plan, avec un balcon, et les CINQUANTE-CINQ/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

55/10.000èmes

LOT N°18

Dans le bâtiment A, au niveau 3, troisième étage sur rue, un appartement T2 portant le N°A18 du plan, avec un balcon, et les CINQUANTE-SIX/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

56/10.000èmes

LOT N°19

Dans le bâtiment A, au niveau 3, deuxième étage sur jardin, troisième étage sur rue, un appartement T3 portant le N°A19 du plan, avec un balcon, et les QUATRE-VINGT-HUIT/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

88/10.000èmes

LOT N°20

Dans le bâtiment A, au niveau 3, deuxième étage sur jardin, un appartement T2 portant le N°A20 du plan, avec un balcon, et les SOIXANTE/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

60/10.000èmes

LOT N°21

Dans le bâtiment B, au niveau 1, rez-de-chaussée sur jardin, premier étage sur rue, un appartement T3 portant le N°B21 du plan, avec une terrasse et la jouissance exclusive et privative du jardin attenant et les QUATRE-VINGT-SEPT/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

87/10.000èmes

LOT N°22

Dans le bâtiment B, au niveau 1, premier étage sur rue, un appartement T2 portant le N°B22 du plan, avec une terrasse, et les CINQUANTE-QUATRE/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

54/10.000èmes

LOT N°23

Dans le bâtiment B, au niveau 1, premier étage sur rue, un appartement T2 portant le N°B23 du plan, avec une terrasse, et les CINQUANTE-TROIS/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

53/10.000èmes

LOT N°24

Dans le bâtiment B, au niveau 1, premier étage sur rue, un appartement T3 portant le N°B24 du plan, avec une terrasse, et les SOIXANTE-DIX-NEUF/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

79/10.000èmes

LOT N°25

Dans le bâtiment B, au niveau 1, premier étage sur rue, un appartement T3 portant le N°B25 du plan, avec une terrasse, et les SOIXANTE-DIX-NEUF/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

79/10.000èmes

LOT N°26

Dans le bâtiment B, au niveau 1, premier étage sur rue, un appartement T3 portant le N°B26 du plan, avec une terrasse, et les QUATRE-VINGT-CINQ/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

85/10.000èmes

LOT N°27

Dans le bâtiment B, au niveau 2, premier étage sur jardin un appartement T2 portant le N°B27 du plan, avec un balcon, et les CINQUANTE-NEUF/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

59/10.000èmes

LOT N°28

Dans le bâtiment B, au niveau 2, premier étage sur jardin, deuxième étage sur rue, un appartement T3 portant le N°B28 du plan, avec un balcon, et les QUATRE-VINGT-SEPT/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

87/10.000èmes

LOT N°29

Dans le bâtiment B, au niveau 2, deuxième étage sur rue, un appartement T2 portant le N°B29 du plan, avec un balcon, et les CINQUANTE-CINQ/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

55/10.000èmes

LOT N°30

Dans le bâtiment B, au niveau 2, deuxième étage sur rue, un appartement T2 portant le N°B30 du plan, avec un balcon, et les CINQUANTE-QUATRE/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

54/10.000èmes

LOT N°31

Dans le bâtiment B, au niveau 2, deuxième étage sur rue, un appartement T3 portant le N°B31 du plan, avec un balcon, et les QUATRE-VINGT-UN/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

81/10.000èmes

LOT N°32

Dans le bâtiment B, au niveau 2, deuxième étage sur jardin un appartement T3 portant le N°B32 du plan, avec un balcon, et les QUATRE-VINGT-UN/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

81/10.000èmes

LOT N°33

Dans le bâtiment B, au niveau 2, deuxième étage sur jardin un appartement T2 portant le N°B33 du plan, avec un balcon, et les SOIXANTE/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

60/10.000èmes

LOT N°34

Dans le bâtiment B, au niveau 3, deuxième étage sur jardin, un appartement T2 portant le N°B34 du plan, avec un balcon, et les SOIXANTE/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

60/10.000èmes

LOT N°35

Dans le bâtiment B, au niveau 3, deuxième étage sur jardin, troisième étage sur rue, un appartement T3 portant le N°B35 du plan, avec un balcon, et les QUATRE-VINGT-HUIT/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

88/10.000èmes

LOT N°36

Dans le bâtiment B, au niveau 3, troisième étage sur rue, un appartement T2 portant le N°B36 du plan, avec un balcon, et les CINQUANTE-SIX/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

56/10.000èmes

LOT N°37

Dans le bâtiment B, au niveau 3, troisième étage sur rue, un appartement T2 portant le N°B37 du plan, avec un balcon, et les CINQUANTE-CINQ/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

55/10.000èmes

LOT N°38

Dans le bâtiment B, au niveau 3, troisième étage sur rue, un appartement T3 portant le N°B38 du plan, avec un balcon, et les QUATRE-VINGT-DEUX/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

82/10.000èmes

LOT N°39

Dans le bâtiment B, au niveau 3, troisième étage sur jardin, un appartement T3 portant le N°B39 du plan, avec un balcon, et les QUATRE-VINGT-DEUX/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

82/10.000èmes

LOT N°40

Dans le bâtiment B, au niveau 3, troisième étage sur jardin, un appartement T2 portant le N°B40 du plan, avec un balcon, et les SOIXANTE-ET-UN/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

61/10.000èmes

LOT N°41

Dans le bâtiment C, au niveau 1, rez-de-chaussée sur jardin, un appartement T3 portant le N°C41 du plan, avec deux terrasses et la jouissance exclusive et privative du jardin attenant, et les QUATRE-VINGT-SIX/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

86/10.000èmes

LOT N°42

Dans le bâtiment C, au niveau 1, premier étage sur rue, un appartement T3 portant le N°C42 du plan, avec un balcon, et les QUATRE-VINGT-UN/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

81/10.000èmes

LOT N°43

Dans le bâtiment C, au niveau 1, premier étage sur rue, un appartement T2 portant le N°C43 du plan, avec une terrasse, et les CINQUANTE-QUATRE/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

54/10.000èmes

LOT N°44

Dans le bâtiment C, au niveau 1, premier étage sur rue, un appartement T2 portant le N°C44 du plan, avec une terrasse, et les CINQUANTE-CINQ/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

55/10.000èmes

LOT N°45

Dans le bâtiment C, au niveau 1, rez-de-chaussée sur jardin, premier étage sur rue, un appartement T3 portant le N°C45 du plan, avec deux terrasses et la jouissance exclusive et privative du jardin attenant, et les QUATRE-VINGT-DIX-SEPT/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

97/10.000èmes

LOT N°46

Dans le bâtiment C, au niveau 1, rez-de-chaussée sur jardin, un appartement T3 portant le N°C46 du plan, avec une terrasse et la jouissance exclusive et privative du jardin attenant et les QUATRE-VINGT-SIX/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

86/10.000èmes

LOT N°47

Dans le bâtiment C, au niveau 2, premier étage sur jardin, un appartement T2 portant le N°C47 du plan, avec un balcon, et les SOIXANTE/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

60/10.000èmes

LOT N°48

Dans le bâtiment C, au niveau 2, premier étage sur jardin, un appartement T3 portant le N°C48 du plan, avec deux balcons, et les QUATRE-VINGT-CINQ/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

85/10.000èmes

LOT N°49

Dans le bâtiment C, au niveau 2, deuxième étage sur rue, un appartement T3 portant le N°C49 du plan, avec un balcon, et les QUATRE-VINGT-TROIS/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

83/10.000èmes

LOT N°50

Dans le bâtiment C, au niveau 2, deuxième étage sur rue, un appartement T2 portant le N°C50 du plan, avec un balcon, et les CINQUANTE-CINQ/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

55/10.000èmes

LOT N°51

Dans le bâtiment C, au niveau 2, deuxième étage sur rue, un appartement T2 portant le N°C51 du plan, avec un balcon, et les CINQUANTE-SIX/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

56/10.000èmes

LOT N°52

Dans le bâtiment C, au niveau 2, premier étage sur jardin, deuxième étage sur rue, un appartement T3 portant le N°C52 du plan, avec un balcon, et les QUATRE-VINGT-DIX/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

90/10.000èmes

LOT N°53

Dans le bâtiment C, au niveau 2, premier étage sur jardin, un appartement T2 portant le N°C53 du plan, avec un balcon, et les CINQUANTE-HUIT/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

58/10.000èmes

LOT N°54

Dans le bâtiment C, au niveau 3, deuxième étage sur jardin, un appartement T2 portant le N°C54 du plan, avec un balcon, et les SOIXANTE-ET-UN/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

61/10.000èmes

LOT N°55

Dans le bâtiment C, au niveau 3, deuxième étage sur jardin, un appartement T3 portant le N°C55 du plan, avec deux balcons, et les QUATRE-VINGT-SIX/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

86/10.000èmes

LOT N°56

Dans le bâtiment C, au niveau 3, troisième étage sur rue, un appartement T3 portant le N°C56 du plan, avec un balcon, et les QUATRE-VINGT-QUATRE/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

84/10.000èmes

LOT N°57

Dans le bâtiment C, au niveau 3, troisième étage sur rue, un appartement T2 portant le N°C57 du plan, avec un balcon, et les CINQUANTE-SIX/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

56/10.000èmes

LOT N°58

Dans le bâtiment C, au niveau 3, troisième étage sur rue, un appartement T2 portant le N°C58 du plan, avec un balcon, et les CINQUANTE-SEPT/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

57/10.000èmes

LOT N°59

Dans le bâtiment C, au niveau 3, deuxième étage sur jardin, troisième étage sur rue, un appartement T3 portant le N°C59 du plan, avec un balcon, et les QUATRE-VINGT-DIX/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

90/10.000èmes

LOT N°60

Dans le bâtiment C, au niveau 3, deuxième étage sur jardin, un appartement T2 portant le N°C60 du plan, avec un balcon, et les CINQUANTE-HUIT/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

58/10.000èmes

LOT N°61

Dans le bâtiment D, au niveau 1, rez-de-chaussée sur jardin, premier étage sur rue, un appartement T4 portant le N°D61 du plan, avec une terrasse et la jouissance exclusive et privative du jardin attenant et les CENT QUATRE/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

104/10.000èmes

LOT N°62

Dans le bâtiment D, au niveau 1, premier étage sur rue, un appartement T2 portant le N°D62 du plan, avec un balcon, et les CINQUANTE-CINQ/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

55/10.000èmes

LOT N°63

Dans le bâtiment D, au niveau 1, rez-de-chaussée sur jardin, un appartement T2 portant le N°D63 du plan, avec une terrasse et la jouissance exclusive et privative du jardin attenant et les SOIXANTE/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

60/10.000èmes

LOT N°64

Dans le bâtiment D, au niveau 1, rez-de-chaussée sur jardin, un appartement T3 portant le N°D64 du plan, avec une terrasse et la jouissance exclusive et privative du jardin attenant et les QUATRE-VINGT-QUATRE/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

84/10.000èmes

LOT N°65

Dans le bâtiment D, au niveau 2, premier étage sur jardin, un appartement T2 portant le N°D65 du plan, avec un balcon, et les SOIXANTE/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

60/10.000èmes

LOT N°66

Dans le bâtiment D, au niveau 2, premier étage sur jardin, deuxième étage sur rue, un appartement T3 portant le N°D66 du plan, avec un balcon, et les QUATRE-VINGT-CINQ/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

85/10.000èmes

LOT N°67

Dans le bâtiment D, au niveau 2, deuxième étage sur rue, un appartement T2 portant le N°D67 du plan, avec un balcon, et les CINQUANTE-SIX/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

56/10.000èmes

LOT N°68

Dans le bâtiment D, au niveau 2, premier étage sur rue, un appartement T2 portant le N°D68 du plan, avec un balcon, et les CINQUANTE-HUIT/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

58/10.000èmes

LOT N°69

Dans le bâtiment D, au niveau 2, premier étage sur jardin, un appartement T2 portant le N°D69 du plan, avec un balcon, et les SOIXANTE-TROIS/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

63/10.000èmes

LOT N°70

Dans le bâtiment D, au niveau 3, deuxième étage sur jardin, un appartement T2 portant le N°D70 du plan, avec un balcon, et les SOIXANTE-ET-UN/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

61/10.000èmes

LOT N°71

Dans le bâtiment D, au niveau 3, deuxième étage sur jardin, troisième étage sur rue, un appartement T3 portant le N°D71 du plan, avec un balcon, et les QUATRE-VINGT-SIX/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

86/10.000èmes

LOT N°72

Dans le bâtiment D, au niveau 3, troisième étage sur rue, un appartement T2 portant le N°D72 du plan, avec un balcon, et les CINQUANTE-SEPT/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

57/10.000èmes

LOT N°73

Dans le bâtiment D, au niveau 3, deuxième étage sur rue, un appartement T2 portant le N°D73 du plan, avec un balcon, et les CINQUANTE-HUIT/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

58/10.000èmes

LOT N°74

Dans le bâtiment D, au niveau 3, deuxième étage sur jardin, un appartement T2 portant le N°D74 du plan, avec un balcon, et les SOIXANTE-TROIS/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

63/10.000èmes

LOT N°75

Dans le bâtiment E, au niveau 1, rez-de-chaussée sur jardin, un appartement T3 portant le N°E75 du plan, avec une terrasse et la jouissance exclusive et privative du jardin attenant et les QUATRE-VINGT-SIX/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

86/10.000èmes

LOT N°76

Dans le bâtiment E, au niveau 1, rez-de-chaussée sur jardin, un appartement T3 portant le N°E76 du plan, avec deux terrasses et la jouissance exclusive et privative du jardin attenant, et les QUATRE-VINGT-QUINZE/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

95/10.000èmes

LOT N°77

Dans le bâtiment E, au niveau 1, rez-de-chaussée sur jardin, un appartement T2 portant le N°E77 du plan, avec une terrasse et la jouissance exclusive et privative du jardin attenant et les CINQUANTE-HUIT/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

58/10.000èmes

LOT N°78

Dans le bâtiment E, au niveau 1, rez-de-chaussée sur jardin, un appartement T2 portant le N°E78 du plan, avec une terrasse et la jouissance exclusive et privative du jardin attenant et les CINQUANTE-SEPT/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

57/10.000èmes

LOT N°79

Dans le bâtiment E, au niveau 1, rez-de-chaussée sur jardin, un appartement T3 portant le N°E79 du plan, avec une terrasse et la jouissance exclusive et privative du jardin attenant et les QUATRE-VINGT-SEPT/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

87/10.000èmes

LOT N°80

Dans le bâtiment E, au niveau 1, rez-de-chaussée sur jardin, un appartement T3 portant le N°E80 du plan, avec deux terrasses et la jouissance exclusive et privative du jardin attenant, et les QUATRE-VINGT-SEPT/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

87/10.000èmes

LOT N°81

Dans le bâtiment E, au niveau 2, premier étage sur jardin, un appartement T2 portant le N°E81 du plan, avec un balcon, et les CINQUANTE-HUIT/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

58/10.000èmes

LOT N°82

Dans le bâtiment E, au niveau 2, premier étage sur jardin, un appartement T3 portant le N°E82 du plan, avec deux balcons, et les QUATRE-VINGT-DOUZE/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

92/10.000èmes

LOT N°83

Dans le bâtiment E, au niveau 2, premier étage sur rue, un appartement T2 portant le N°E83 du plan, avec un balcon, et les CINQUANTE-SIX/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

56/10.000èmes

LOT N°84

Dans le bâtiment E, au niveau 2, premier étage sur rue, un appartement T2 portant le N°E84 du plan, avec un balcon, et les CINQUANTE-CINQ/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

55/10.000èmes

LOT N°85

Dans le bâtiment E, au niveau 2, premier étage sur rue, un appartement T3 portant le N°E85 du plan, avec un balcon, et les QUATRE-VINGT-TROIS/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

83/10.000èmes

LOT N°86

Dans le bâtiment E, au niveau 2, premier étage sur jardin, un appartement T3 portant le N°E86 du plan, avec deux balcons, et les QUATRE-VINGT-CINQ/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

85/10.000èmes

LOT N°87

Dans le bâtiment E, au niveau 2, premier étage sur jardin, un appartement T2 portant le N°E87 du plan, avec un balcon, et les SOIXANTE/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

60/10.000èmes

LOT N°88

Dans le bâtiment E, au niveau 3, deuxième étage sur jardin, un appartement T2 portant le N°E88 du plan, avec un balcon, et les CINQUANTE-HUIT/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

58/10.000èmes

LOT N°89

Dans le bâtiment E, au niveau 3, deuxième étage sur jardin, un appartement T3 portant le N°E89 du plan, avec deux balcons, et les QUATRE-VINGT-TREIZE/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

93/10.000èmes

LOT N°90

Dans le bâtiment E, au niveau 3, deuxième étage sur rue, un appartement T2 portant le N°E90 du plan, avec un balcon, et les CINQUANTE-SEPT/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

57/10.000èmes

LOT N°91

Dans le bâtiment E, au niveau 3, deuxième étage sur rue, un appartement T2 portant le N°E91 du plan, avec un balcon, et les CINQUANTE-SIX/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

56/10.000èmes

LOT N°92

Dans le bâtiment E, au niveau 3, deuxième étage sur rue, un appartement T3 portant le N°E92 du plan, avec un balcon, et les QUATRE-VINGT-QUATRE/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

84/10.000èmes

LOT N°93

Dans le bâtiment E, au niveau 3, deuxième étage sur jardin, un appartement T3 portant le N°E93 du plan, avec deux balcons, et les QUATRE-VINGT-SIX/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

86/10.000èmes

LOT N°94

Dans le bâtiment E, au niveau 3, deuxième étage sur jardin, un appartement T2 portant le N°E94 du plan, avec un balcon, et les SOIXANTE-ET-UN/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

61/10.000èmes

LOT N°95

Dans le bâtiment F, au niveau 1, rez-de-chaussée sur jardin, un appartement T4 portant le N°F95 du plan, avec deux terrasses et la jouissance exclusive et privative du jardin attenant, et les CENT QUATORZE/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

114/10.000èmes

LOT N°96

Dans le bâtiment F, au niveau 1, rez-de-chaussée sur jardin, un appartement T3 portant le N°F96 du plan, avec une terrasse et la jouissance exclusive et privative du jardin attenant et les QUATRE-VINGT-SIX/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

86/10.000èmes

LOT N°97

Dans le bâtiment F, au niveau 1, rez-de-chaussée sur jardin, un appartement T3 portant le N°F97 du plan, avec une terrasse et la jouissance exclusive et privative du jardin attenant et les QUATRE-VINGT-CINQ/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

85/10.000èmes

LOT N°98

Dans le bâtiment F, au niveau 1, rez-de-chaussée sur jardin, un appartement T3 portant le N°F98 du plan, avec une terrasse et la jouissance exclusive et privative du jardin attenant et les QUATRE-VINGT-QUATRE/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

84/10.000èmes

LOT N°99

Dans le bâtiment F, au niveau 1, rez-de-chaussée sur jardin, un appartement T4 portant le N°F99 du plan, avec deux terrasses et la jouissance exclusive et privative du jardin attenant, et les CENT ONZE/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

111/10.000èmes

LOT N°100

Dans le bâtiment F, au niveau 2, premier étage sur jardin, un appartement T3 portant le N°F100 du plan, avec un balcon, et les QUATRE-VINGTS/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

80/10.000èmes

LOT N°101

Dans le bâtiment F, au niveau 2, premier étage sur jardin, un appartement T3 portant le N°F101 du plan, avec un balcon, et les QUATRE-VINGT-UN/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

81/10.000èmes

LOT N°102

Dans le bâtiment F, au niveau 2, premier étage sur jardin, un appartement T3 portant le N°F102 du plan, avec un balcon, et les QUATRE-VINGT-UN/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

81/10.000èmes

LOT N°103

Dans le bâtiment F, au niveau 2, premier étage sur jardin, un appartement T3 portant le N°F103 du plan, avec un balcon, et les QUATRE-VINGT-QUATRE/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

84/10.000èmes

LOT N°104

Dans le bâtiment F, au niveau 2, premier étage sur jardin, un appartement T3 portant le N°F104 du plan, avec un balcon, et les QUATRE-VINGT-DEUX/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

82/10.000èmes

LOT N°105

Dans le bâtiment F, au niveau 2, premier étage sur jardin, un appartement T3 portant le N°F105 du plan, avec un balcon, et les QUATRE-VINGT-DEUX/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

82/10.000èmes

LOT N°106

Dans le bâtiment F, au niveau 3, deuxième étage sur jardin, un appartement T3 portant le N°F106 du plan, avec un balcon, et les QUATRE-VINGTS/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

80/10.000èmes

LOT N°107

Dans le bâtiment F, au niveau 3, deuxième étage sur jardin, un appartement T3 portant le N°F107 du plan, avec un balcon, et les QUATRE-VINGT-DEUX/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

82/10.000èmes

LOT N°108

Dans le bâtiment F, au niveau 3, deuxième étage sur jardin, un appartement T3 portant le N°F108 du plan, avec un balcon, et les QUATRE-VINGT-DEUX/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

82/10.000èmes

LOT N°109

Dans le bâtiment F, au niveau 3, deuxième étage sur jardin, un appartement T3 portant le N°F109 du plan, avec un balcon, et les QUATRE-VINGT-QUATRE/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

84/10.000èmes

LOT N°110

Dans le bâtiment F, au niveau 3, deuxième étage sur jardin, un appartement T3 portant le N°F110 du plan, avec un balcon, et les QUATRE-VINGT-TROIS/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

83/10.000èmes

LOT N°111

Dans le bâtiment F, au niveau 3, deuxième étage sur jardin, un appartement T3 portant le N°F111 du plan, avec un balcon, et les QUATRE-VINGT-DEUX/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

82/10.000èmes

LOT N°112

Une villa T4 avec garage intégré et parking devant portant le N°V01 du plan, comprenant au rez-de-chaussée, entrée avec placard, WC, cuisine et séjour, et à l'étage, dégagement, salle de bains avec WC et trois chambres dont deux avec placard, avec une terrasse et la jouissance exclusive et privative du jardin attenant, et les CENT VINGT-SEPT/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

127/10.000èmes

LOT N°113

Une villa T4 avec garage intégré et parking devant portant le N°V02 du plan, comprenant au rez-de-chaussée, entrée avec placard, WC, cuisine et séjour, et à l'étage, dégagement, salle de bains avec WC et trois chambres dont deux avec placard, avec une terrasse et la jouissance exclusive et privative du jardin attenant, et les CENT VINGT-HUIT/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

128/10.000èmes

LOT N°114

Une villa T4 avec garage intégré et parking devant portant le N°V03 du plan, comprenant au rez-de-chaussée, entrée avec placard, séjour avec cuisine américaine, dégagement, WC et une chambre avec salle d'eau, et à l'étage, dégagement, salle de bains avec WC et deux chambres avec placard, avec une terrasse et la jouissance exclusive et privative du jardin attenant, et les CENT VINGT-DEUX/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

122/10.000èmes

LOT N°115

Une villa T4 avec garage intégré et parking devant portant le N°V04 du plan, comprenant au rez-de-chaussée, entrée avec placard, séjour avec cuisine américaine, dégagement, WC et une chambre avec salle d'eau, et à l'étage, dégagement, salle de bains avec WC et deux chambres avec placard, avec une terrasse et la jouissance exclusive et privative du jardin attenant, et les CENT VINGT-TROIS/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

123/10.000èmes

LOT N°116

Une villa T4 avec garage intégré et parking devant portant le N°V05 du plan, comprenant au rez-de-chaussée, entrée avec placard, WC, cuisine et séjour, et à l'étage, dégagement, salle de bains avec WC et trois chambres dont deux avec placard, avec une terrasse et la jouissance exclusive et privative du jardin attenant, et les CENT VINGT-HUIT/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

128/10.000èmes

LOT N°117

Une villa T4 avec garage intégré et parking devant portant le N°V06 du plan, comprenant au rez-de-chaussée, entrée avec placard, WC, cuisine et séjour, et à l'étage, dégagement, salle de bains avec WC et trois chambres dont deux avec placard, avec une terrasse et la jouissance exclusive et privative du jardin attenant, et les CENT VINGT-SIX/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

126/10.000èmes

LOT N°118

Une villa T4 avec garage intégré et parking devant portant le N°V07 du plan, comprenant au rez-de-chaussée, entrée avec placard, séjour avec cuisine américaine, dégagement, WC et une chambre avec salle d'eau, et à l'étage, dégagement, salle de bains avec WC et deux chambres avec placard, avec une terrasse et la jouissance exclusive et privative du jardin attenant, et les CENT VINGT/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

120/10.000èmes

LOT N°119

Une villa T4 avec garage intégré et parking devant portant le N°V08 du plan, comprenant au rez-de-chaussée, entrée avec placard, WC, cuisine et séjour, et à l'étage, dégagement, salle de bains avec WC et trois chambres dont deux avec placard, avec une terrasse et la jouissance exclusive et privative du jardin attenant, et les CENT VINGT-SEPT/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

127/10.000èmes

LOT N°120

Une villa T4 avec garage intégré et parking devant portant le N°V09 du plan, comprenant au rez-de-chaussée, entrée avec placard, WC, cuisine et séjour, et à l'étage, dégagement, salle de bains avec WC et trois chambres dont deux avec placard, avec une terrasse et la jouissance exclusive et privative du jardin attenant, et les CENT VINGT-SEPT/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

127/10.000èmes

LOT N°121

Une villa T4 avec garage intégré et parking devant portant le N°V10 du plan, comprenant au rez-de-chaussée, entrée avec placard, WC, cuisine et séjour, et à l'étage, dégagement, salle de bains avec WC et trois chambres dont deux avec placard, avec une terrasse et la jouissance exclusive et privative du jardin attenant, et les CENT VINGT-CINQ/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

125/10.000èmes

LOT N°122

Une villa T4 avec garage intégré et parking devant portant le N°V11 du plan, comprenant au rez-de-chaussée, entrée avec placard, WC, cuisine et séjour, et à l'étage, dégagement, salle de bains avec WC et trois chambres dont deux avec placard, avec une terrasse et la jouissance exclusive et privative du jardin attenant, et les CENT TRENTE-CINQ/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

135/10.000èmes

LOT N°123

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

2/10.000èmes

LOT N°124

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

2/10.000èmes

LOT N°125

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

2/10.000èmes

LOT N°126

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

2/10.000èmes

LOT N°127

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

2/10.000èmes

LOT N°128

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

2/10.000èmes

LOT N°129

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

2/10.000èmes

LOT N°130

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

2/10.000èmes

LOT N°131

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

2/10.000èmes

LOT N°132

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

2/10.000èmes

LOT N°133

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

2/10.000èmes

LOT N°134

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

2/10.000èmes

LOT N°135

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

2/10.000èmes

LOT N°136

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

2/10.000èmes

LOT N°137

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

2/10.000èmes

LOT N°138

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

2/10.000èmes

LOT N°139

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

2/10.000èmes

LOT N°140

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

2/10.000èmes

LOT N°141

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

2/10.000èmes

LOT N°142

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

2/10.000èmes

LOT N°143

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

2/10.000èmes

LOT N°144

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

2/10.000èmes

LOT N°145

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

2/10.000èmes

LOT N°146

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

2/10.000èmes

LOT N°147

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

2/10.000èmes

LOT N°148

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

2/10.000èmes

LOT N°149

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

2/10.000èmes

LOT N°150

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

2/10.000èmes

LOT N°151

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

2/10.000èmes

LOT N°152

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

2/10.000èmes

LOT N°153

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

2/10.000èmes

LOT N°154

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

2/10.000èmes

LOT N°155

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

2/10.000èmes

LOT N°156

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

2/10.000èmes

LOT N°157

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

2/10.000èmes

LOT N°158

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

2/10.000èmes

LOT N°159

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

2/10.000èmes

LOT N°160

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

2/10.000èmes

LOT N°161

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

2/10.000èmes

LOT N°162

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

2/10.000èmes

LOT N°163

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

2/10.000èmes

LOT N°164

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

2/10.000èmes

LOT N°165

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

2/10.000èmes

LOT N°166

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

2/10.000èmes

LOT N°167

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

2/10.000èmes

LOT N°168

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

2/10.000èmes

LOT N°169

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

2/10.000èmes

LOT N°170

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

2/10.000èmes

LOT N°171

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

2/10.000èmes

LOT N°172

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

2/10.000èmes

LOT N°173

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

2/10.000èmes

LOT N°174

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

2/10.000èmes

LOT N°175

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

2/10.000èmes

LOT N°176

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

2/10.000èmes

LOT N°177

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

2/10.000èmes

LOT N°178

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

2/10.000èmes

LOT N°179

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

2/10.000èmes

LOT N°180

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

2/10.000èmes

LOT N°181

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

2/10.000èmes

LOT N°182

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

2/10.000èmes

LOT N°183

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

2/10.000èmes

LOT N°184

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

2/10.000èmes

LOT N°185

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

2/10.000èmes

LOT N°186

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

2/10.000èmes

LOT N°187

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

2/10.000èmes

LOT N°188

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

2/10.000èmes

LOT N°189

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

2/10.000èmes

LOT N°190

Dans le garage A/B, un parking couvert portant le N°69 du plan, et les SIX/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

6/10.000èmes

LOT N°191

Dans le garage A/B, un parking couvert portant le N°70 du plan, et les SIX/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

6/10.000èmes

LOT N°192

Dans le garage A/B, un parking couvert portant le N°71 du plan, et les SIX/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

6/10.000èmes

LOT N°193

Dans le garage A/B, un parking couvert portant le N°72 du plan, et les SIX/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

6/10.000èmes

LOT N°194

Dans le garage A/B, un parking couvert portant le N°73 du plan, et les SIX/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

6/10.000èmes

LOT N°195

Dans le garage A/B, un parking couvert portant le N°74 du plan, et les SIX/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

6/10.000èmes

LOT N°196

Dans le garage A/B, un parking couvert portant le N°75 du plan, et les SIX/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

6/10.000èmes

LOT N°197

Dans le garage A/B, un parking couvert portant le N°76 du plan, et les SIX/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

6/10.000èmes

LOT N°198

Dans le garage A/B, un parking couvert portant le N°77 du plan, et les SIX/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

6/10.000èmes

LOT N°199

Dans le garage A/B, un parking couvert portant le N°78 du plan, et les SIX/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

6/10.000èmes

LOT N°200

Dans le garage A/B, un parking couvert portant le N°79 du plan, et les SIX/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

6/10.000èmes

LOT N°201

Dans le garage A/B, un parking couvert portant le N°80 du plan, et les SIX/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

6/10.000èmes

LOT N°202

Dans le garage A/B, un parking couvert portant le N°81 du plan, et les SIX/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

6/10.000èmes

LOT N°203

Dans le garage A/B, un parking couvert portant le N°82 du plan, et les SIX/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

6/10.000èmes

LOT N°204

Dans le garage A/B, un parking couvert portant le N°83 du plan, et les SIX/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

6/10.000èmes

LOT N°205

Dans le garage A/B, un parking couvert portant le N°84 du plan, et les SIX/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

6/10.000èmes

LOT N°206

Dans le garage A/B, un parking couvert portant le N°85 du plan, et les SIX/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

6/10.000èmes

LOT N°207

Dans le garage A/B, un parking couvert portant le N°86 du plan, et les SIX/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

6/10.000èmes

LOT N°208

Dans le garage A/B, un parking couvert portant le N°87 du plan, et les SIX/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

6/10.000èmes

LOT N°209

Dans le garage A/B, un parking couvert portant le N°88 du plan, et les SIX/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

6/10.000èmes

LOT N°210

Dans le garage A/B, un parking couvert portant le N°89 du plan, et les SIX/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

6/10.000èmes

LOT N°211

Dans le garage A/B, un parking couvert portant le N°90 du plan, et les SIX/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

6/10.000èmes

LOT N°212

Dans le garage A/B, un parking couvert portant le N°91 du plan, et les SIX/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

6/10.000èmes

LOT N°213

Dans le garage A/B, un parking couvert portant le N°92 du plan, et les SIX/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

6/10.000èmes

LOT N°214

Dans le garage A/B, un parking couvert portant le N°93 du plan, et les SIX/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

6/10.000èmes

LOT N°215

Dans le garage A/B, un parking couvert portant le N°94 du plan, et les SIX/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

6/10.000èmes

LOT N°216

Dans le garage A/B, un parking couvert portant le N°95 du plan, et les SIX/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

6/10.000èmes

LOT N°217

Dans le garage A/B, un parking couvert portant le N°96 du plan, et les SIX/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

6/10.000èmes

LOT N°218

Dans le garage A/B, un parking couvert portant le N°97 du plan, et les SIX/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

6/10.000èmes

LOT N°219

Dans le garage A/B, un parking couvert portant le N°98 du plan, et les SIX/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

6/10.000èmes

LOT N°220

Dans le garage A/B, un parking couvert portant le N°99 du plan, et les SIX/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

6/10.000èmes

LOT N°221

Dans le garage A/B, un parking couvert portant le N°100 du plan, et les SIX/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

6/10.000èmes

LOT N°222

Dans le garage A/B, un parking couvert portant le N°101 du plan, et les SIX/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

6/10.000èmes

LOT N°223

Dans le garage A/B, un parking couvert portant le N°102 du plan, et les SIX/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

6/10.000èmes

LOT N°224

Dans le garage A/B, un parking couvert portant le N°103 du plan, et les SIX/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

6/10.000èmes

LOT N°225

Dans le garage A/B, un parking couvert portant le N°104 du plan, et les SIX/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

6/10.000èmes

LOT N°226

Dans le garage A/B, un parking couvert portant le N°105 du plan, et les SIX/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

6/10.000èmes

LOT N°227

Dans le garage A/B, un parking couvert portant le N°106 du plan, et les SIX/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

6/10.000èmes

LOT N°228

Dans le garage A/B, un parking couvert portant le N°107 du plan, et les SIX/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

6/10.000èmes

LOT N°229

Dans le garage A/B, un parking couvert portant le N°108 du plan, et les SIX/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

6/10.000èmes

LOT N°230

Dans le garage C, un parking couvert portant le N°109 du plan, et les SIX/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

6/10.000èmes

LOT N°231

Dans le garage C, un parking couvert portant le N°110 du plan, et les SIX/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

6/10.000èmes

LOT N°232

Dans le garage C, un parking couvert portant le N°111 du plan, et les SIX/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

6/10.000èmes

LOT N°233

Dans le garage C, un parking couvert portant le N°112 du plan, et les SIX/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

6/10.000èmes

LOT N°234

Dans le garage C, un parking couvert portant le N°113 du plan, et les SIX/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

6/10.000èmes

LOT N°235

Dans le garage C, un parking couvert portant le N°114 du plan, et les SIX/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

6/10.000èmes

LOT N°236

Dans le garage C, un parking couvert portant le N°115 du plan, et les SIX/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

6/10.000èmes

LOT N°237

Dans le garage C, un parking couvert portant le N°116 du plan, et les SIX/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

6/10.000èmes

LOT N°238

Dans le garage C, un parking couvert portant le N°117 du plan, et les SIX/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

6/10.000èmes

LOT N°239

Dans le garage C, un parking couvert portant le N°118 du plan, et les SIX/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

6/10.000èmes

LOT N°240

Dans le garage C, un parking couvert portant le N°119 du plan, et les SIX/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

6/10.000èmes

LOT N°241

Dans le garage C, un parking couvert portant le N°120 du plan, et les SIX/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

6/10.000èmes

LOT N°242

Dans le garage C, un parking couvert portant le N°121 du plan, et les SIX/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

6/10.000èmes

LOT N°243

Dans le garage C, un parking couvert portant le N°122 du plan, et les SIX/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

6/10.000èmes

LOT N°244

Dans le garage C, un parking couvert portant le N°123 du plan, et les SIX/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

6/10.000èmes

LOT N°245

Dans le garage C, un parking couvert portant le N°124 du plan, et les SIX/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

6/10.000èmes

LOT N°246

Dans le garage C, un parking couvert portant le N°125 du plan, et les SIX/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

6/10.000èmes

LOT N°247

Dans le garage C, un parking couvert portant le N°126 du plan, et les SIX/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

6/10.000èmes

LOT N°248

Dans le garage C, un parking couvert portant le N°127 du plan, et les SIX/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

6/10.000èmes

LOT N°249

Dans le garage C, un parking couvert portant le N°128 du plan, et les SIX/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

6/10.000èmes

LOT N°250

Visible de la voie publique, un emplacement d'affichage de 4m x 3m repéré par la lettre A sur le plan masse annexé, et les DEUX/DIX-MILLIEMES des parties communes générales.

2/10.000èmes

1.2.3 TABLEAU RECAPITULATIF

N° DU LOT	BATIMENT	NIVEAU	NATURE DU LOT	N° DU PLAN	Quota-part des parties communes générales en 10.000m ²
1	A	Niveau 1	Appartement T4	A01	116
2	A	Niveau 1	Appartement T3	A02	79
3	A	Niveau 1	Appartement T2	A03	53
4	A	Niveau 1	Appartement T2	A04	54
5	A	Niveau 1	Appartement T3	A05	89
6	A	Niveau 1	Appartement T2	A06	61
7	A	Niveau 2	Appartement T2	A07	60
8	A	Niveau 2	Appartement T3	A08	81
9	A	Niveau 2	Appartement T3	A09	81
10	A	Niveau 2	Appartement T2	A10	54
11	A	Niveau 2	Appartement T2	A11	55
12	A	Niveau 2	Appartement T3	A12	87
13	A	Niveau 2	Appartement T2	A13	59
14	A	Niveau 3	Appartement T2	A14	61
15	A	Niveau 3	Appartement T3	A15	82
16	A	Niveau 3	Appartement T3	A16	82
17	A	Niveau 3	Appartement T2	A17	55
18	A	Niveau 3	Appartement T2	A18	56
19	A	Niveau 3	Appartement T3	A19	88
20	A	Niveau 3	Appartement T2	A20	60
21	B	Niveau 1	Appartement T3	B21	87
22	B	Niveau 1	Appartement T2	B22	54
23	B	Niveau 1	Appartement T2	B23	53
24	B	Niveau 1	Appartement T3	B24	79
25	B	Niveau 1	Appartement T3	B25	79
26	B	Niveau 1	Appartement T3	B26	85
27	B	Niveau 2	Appartement T2	B27	59
28	B	Niveau 2	Appartement T3	B28	87
29	B	Niveau 2	Appartement T2	B29	55
30	B	Niveau 2	Appartement T2	B30	54
31	B	Niveau 2	Appartement T3	B31	81
32	B	Niveau 2	Appartement T3	B32	81
33	B	Niveau 2	Appartement T2	B33	60
34	B	Niveau 3	Appartement T2	B34	60
35	B	Niveau 3	Appartement T3	B35	88
36	B	Niveau 3	Appartement T2	B36	56
37	B	Niveau 3	Appartement T2	B37	55
38	B	Niveau 3	Appartement T3	B38	82
39	B	Niveau 3	Appartement T3	B39	82
40	B	Niveau 3	Appartement T2	B40	61
41	C	Niveau 1	Appartement T3	C41	86
42	C	Niveau 1	Appartement T3	C42	81
43	C	Niveau 1	Appartement T2	C43	54

44	C	Niveau 1	Appartement T2	C44	55
45	C	Niveau 1	Appartement T3	C45	97
46	C	Niveau 1	Appartement T3	C46	86
47	C	Niveau 2	Appartement T2	C47	60
48	C	Niveau 2	Appartement T3	C48	85
49	C	Niveau 2	Appartement T3	C49	83
50	C	Niveau 2	Appartement T2	C50	55
51	C	Niveau 2	Appartement T2	C51	56
52	C	Niveau 2	Appartement T3	C52	90
53	C	Niveau 2	Appartement T2	C53	58
54	C	Niveau 3	Appartement T2	C54	61
55	C	Niveau 3	Appartement T3	C55	86
56	C	Niveau 3	Appartement T3	C56	84
57	C	Niveau 3	Appartement T2	C57	56
58	C	Niveau 3	Appartement T2	C58	57
59	C	Niveau 3	Appartement T3	C59	90
60	C	Niveau 3	Appartement T2	C60	58
61	D	Niveau 1	Appartement T4	D61	104
62	D	Niveau 1	Appartement T2	D62	55
63	D	Niveau 1	Appartement T2	D63	60
64	D	Niveau 1	Appartement T3	D64	84
65	D	Niveau 2	Appartement T2	D65	60
66	D	Niveau 2	Appartement T3	D66	85
67	D	Niveau 2	Appartement T2	D67	56
68	D	Niveau 2	Appartement T2	D68	58
69	D	Niveau 2	Appartement T2	D69	63
70	D	Niveau 3	Appartement T2	D70	61
71	D	Niveau 3	Appartement T3	D71	86
72	D	Niveau 3	Appartement T2	D72	57
73	D	Niveau 3	Appartement T2	D73	58
74	D	Niveau 3	Appartement T2	D74	63
75	E	Niveau 1	Appartement T3	E75	86
76	E	Niveau 1	Appartement T3	E76	95
77	E	Niveau 1	Appartement T2	E77	58
78	E	Niveau 1	Appartement T2	E78	57
79	E	Niveau 1	Appartement T3	E79	87
80	E	Niveau 1	Appartement T3	E80	87
81	E	Niveau 2	Appartement T2	E81	58
82	E	Niveau 2	Appartement T3	E82	92
83	E	Niveau 2	Appartement T2	E83	56
84	E	Niveau 2	Appartement T2	E84	55
85	E	Niveau 2	Appartement T3	E85	83
86	E	Niveau 2	Appartement T3	E86	85
87	E	Niveau 2	Appartement T2	E87	60
88	E	Niveau 3	Appartement T2	E88	58
89	E	Niveau 3	Appartement T3	E89	93
90	E	Niveau 3	Appartement T2	E90	57
91	E	Niveau 3	Appartement T2	E91	56

92	E	Niveau 3	Appartement T3	E92	84
93	E	Niveau 3	Appartement T3	E93	86
94	E	Niveau 3	Appartement T2	E94	61
95	F	Niveau 1	Appartement T4	F95	114
96	F	Niveau 1	Appartement T3	F96	86
97	F	Niveau 1	Appartement T3	F97	85
98	F	Niveau 1	Appartement T3	F98	84
99	F	Niveau 1	Appartement T4	F99	111
100	F	Niveau 2	Appartement T3	F100	80
101	F	Niveau 2	Appartement T3	F101	81
102	F	Niveau 2	Appartement T3	F102	81
103	F	Niveau 2	Appartement T3	F103	84
104	F	Niveau 2	Appartement T3	F104	82
105	F	Niveau 2	Appartement T3	F105	82
106	F	Niveau 3	Appartement T3	F106	80
107	F	Niveau 3	Appartement T3	F107	82
108	F	Niveau 3	Appartement T3	F108	82
109	F	Niveau 3	Appartement T3	F109	84
110	F	Niveau 3	Appartement T3	F110	83
111	F	Niveau 3	Appartement T3	F111	82
112			Villa T4 + garage + pk	V01	127
113			Villa T4 + garage + pk	V02	128
114			Villa T4 + garage + pk	V03	122
115			Villa T4 + garage + pk	V04	123
116			Villa T4 + garage + pk	V05	128
117			Villa T4 + garage + pk	V06	126
118			Villa T4 + garage + pk	V07	120
119			Villa T4 + garage + pk	V08	127
120			Villa T4 + garage + pk	V09	127
121			Villa T4 + garage + pk	V10	125
122			Villa T4 + garage + pk	V11	135
123			Parking extérieur	1	2
124			Parking extérieur	2	2
125			Parking extérieur	3	2
126			Parking extérieur	4	2
127			Parking extérieur	5	2
128			Parking extérieur	6	2
129			Parking extérieur	7	2
130			Parking extérieur	8	2
131			Parking extérieur	9	2
132			Parking extérieur	10	2
133			Parking extérieur	11	2
134			Parking extérieur	12	2
135			Parking extérieur	13	2
136			Parking extérieur	14	2
137			Parking extérieur	15	2
138			Parking extérieur	16	2
139			Parking extérieur	17	2

140			Parking extérieur	18	2
141			Parking extérieur	19	2
142			Parking extérieur	20	2
143			Parking extérieur	21	2
144			Parking extérieur	22	2
145			Parking extérieur	23	2
146			Parking extérieur	24	2
147			Parking extérieur	25	2
148			Parking extérieur	26	2
149			Parking extérieur	27	2
150			Parking extérieur	28	2
151			Parking extérieur	29	2
152			Parking extérieur	30	2
153			Parking extérieur	31	2
154			Parking extérieur	32	2
155			Parking extérieur	33	2
156			Parking extérieur	34	2
157			Parking extérieur	35	2
158			Parking extérieur	36	2
159			Parking extérieur	37	2
160			Parking extérieur	38	2
161			Parking extérieur	39	2
162			Parking extérieur	40	2
163			Parking extérieur	41	2
164			Parking extérieur	42	2
165			Parking extérieur	43	2
166			Parking extérieur	44	2
167			Parking extérieur	45	2
168			Parking extérieur	46	2
169			Parking extérieur	47	2
170			Parking extérieur	48	2
171			Parking extérieur	49	2
172			Parking extérieur	50	2
173			Parking extérieur	51	2
174			Parking extérieur	52	2
175			Parking extérieur	53	2
176			Parking extérieur	54	2
177			Parking extérieur	55	2
178			Parking extérieur	56	2
179			Parking extérieur	57	2
180			Parking extérieur	58	2
181			Parking extérieur	59	2
182			Parking extérieur	60	2
183			Parking extérieur	61	2
184			Parking extérieur	62	2
185			Parking extérieur	63	2
186			Parking extérieur	64	2
187			Parking extérieur	65	2

188			Parking extérieur	66	2
189			Parking extérieur	67	2
190	A/B	R-d-c	Parking couvert	69	6
191	A/B	R-d-c	Parking couvert	70	6
192	A/B	R-d-c	Parking couvert	71	6
193	A/B	R-d-c	Parking couvert	72	6
194	A/B	R-d-c	Parking couvert	73	6
195	A/B	R-d-c	Parking couvert	74	6
196	A/B	R-d-c	Parking couvert	75	6
197	A/B	R-d-c	Parking couvert	76	6
198	A/B	R-d-c	Parking couvert	77	6
199	A/B	R-d-c	Parking couvert	78	6
200	A/B	R-d-c	Parking couvert	79	6
201	A/B	R-d-c	Parking couvert	80	6
202	A/B	R-d-c	Parking couvert	81	6
203	A/B	R-d-c	Parking couvert	82	6
204	A/B	R-d-c	Parking couvert	83	6
205	A/B	R-d-c	Parking couvert	84	6
206	A/B	R-d-c	Parking couvert	85	6
207	A/B	R-d-c	Parking couvert	86	6
208	A/B	R-d-c	Parking couvert	87	6
209	A/B	R-d-c	Parking couvert	88	6
210	A/B	R-d-c	Parking couvert	89	6
211	A/B	R-d-c	Parking couvert	90	6
212	A/B	R-d-c	Parking couvert	91	6
213	A/B	R-d-c	Parking couvert	92	6
214	A/B	R-d-c	Parking couvert	93	6
215	A/B	R-d-c	Parking couvert	94	6
216	A/B	R-d-c	Parking couvert	95	6
217	A/B	R-d-c	Parking couvert	96	6
218	A/B	R-d-c	Parking couvert	97	6
219	A/B	R-d-c	Parking couvert	98	6
220	A/B	R-d-c	Parking couvert	99	6
221	A/B	R-d-c	Parking couvert	100	6
222	A/B	R-d-c	Parking couvert	101	6
223	A/B	R-d-c	Parking couvert	102	6
224	A/B	R-d-c	Parking couvert	103	6
225	A/B	R-d-c	Parking couvert	104	6
226	A/B	R-d-c	Parking couvert	105	6
227	A/B	R-d-c	Parking couvert	106	6
228	A/B	R-d-c	Parking couvert	107	6
229	A/B	R-d-c	Parking couvert	108	6
230	C	R-d-c	Parking couvert	109	6
231	C	R-d-c	Parking couvert	110	6
232	C	R-d-c	Parking couvert	111	6
233	C	R-d-c	Parking couvert	112	6
234	C	R-d-c	Parking couvert	113	6
235	C	R-d-c	Parking couvert	114	6

236	C	R-d-c	Parking couvert	115	6
237	C	R-d-c	Parking couvert	116	6
238	C	R-d-c	Parking couvert	117	6
239	C	R-d-c	Parking couvert	118	6
240	C	R-d-c	Parking couvert	119	6
241	C	R-d-c	Parking couvert	120	6
242	C	R-d-c	Parking couvert	121	6
243	C	R-d-c	Parking couvert	122	6
244	C	R-d-c	Parking couvert	123	6
245	C	R-d-c	Parking couvert	124	6
246	C	R-d-c	Parking couvert	125	6
247	C	R-d-c	Parking couvert	126	6
248	C	R-d-c	Parking couvert	127	6
249	C	R-d-c	Parking couvert	128	6
250			Affichage 4m x 3m	A	2

10000

1.3 SERVITUDES ET CHARGES

Tous les copropriétaires devront respecter les servitudes, charges et obligations qui s'imposent à l'ensemble immobilier "**LES BALCONS DE BELLEVUE**" 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 et des actes d'acquisition des parcelles constituant l'assiette de la copropriété.

Il est ici précisé que les parcelles cadastrées BT 232, 233 et 234, partie de l'assiette foncière de la copropriété, mais situées hors de la clôture, et qui correspondent à l'emprise de la voie d'accès et des parkings bordant cette voie, ont vocation à être classées dans le domaine communal.

Les copropriétaires devront, en conséquence, à première demande, céder ces parcelles à titre gratuit à la Ville d'ANGOULEME et ils donnent doré et déjà tous pouvoirs au syndic, alors en exercice, à l'effet de signer l'acte de cession

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 LES BALCONS DE BELLEVUE avec les concessionnaires de services publics dans les conditions prévues par l'article R 261-5 du code de la Construction et de l'Habitation pour le raccordement de l'immeuble aux réseaux d'alimentation en eau et en électricité et d'assainissement.

Ils devront notamment se conformer à la convention qui sera conclue avec EDF en application de l'article R 332-16 du Code de l'Urbanisme pour l'installation d'un transformateur dans le bâtiment LC1 appartenant à la copropriété et situé à l'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 LES BALCONS DE BELLEVUE 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 :

- Les parties communes générales qui sont affectées à l'usage de tous les copropriétaires. Elles comprennent principalement tout ce qui est extérieur aux bâtiments, les espaces verts et leurs aménagements, la voirie intérieure ainsi que les locaux et équipements communs à tous les copropriétaires.
- Les parties communes spéciales aux appartements de chaque bâtiment.
- Pour les bâtiments édifiés au-dessus d'un garage, les parties qui sont communes au garage et aux bâtiments édifiés au dessus du garage
- Les parties communes spéciales aux parkings couverts

A - Les parties communes générales comprennent :

- 1) La totalité du sol bâti et non bâti, tel qu'il est désigné ci-dessus, même quand l'usage en est réservé à un copropriétaire déterminé, avec tous les droits qui y sont attachés, ainsi que

tous les ouvrages de clôture, portails ou portillons séparant le terrain d'assiette de la voie publique et des fonds voisins mais non les clôtures ou haies délimitant les jardins à usage privatif sauf lorsqu'elles séparent aussi la copropriété de la voie publique ou des fonds voisins.

- 2) Les installations d'éclairage extérieur, les cheminements piétonniers ainsi que la couche d'usure des parkings extérieurs que ceux-ci soient parties privatives ou parties communes. Le parking n° 68 du plan réservé aux handicapés, les parkings visiteurs situés à l'entrée nord-est entre les bâtiments B et C ainsi que les parkings visiteurs situés hors clôture, le long de la voie d'accès jusqu'à leur éventuelle cession à la ville.
- 3) Les branchements, tuyaux, canalisations et réseaux divers, depuis leur raccordement au réseau public jusqu'au branchement particulier à chaque bâtiment ou à chaque villa, 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, qu'ils soient ou non situés dans l'emprise de ce bâtiment : ils sont alors parties communes spéciales à ce bâtiment.
- 4) Les compteurs généraux d'eau et d'électricité mais non les compteurs individuels.
- 5) Les bâtiments annexes situés à l'entrée de la résidence (LC1 et LC2) près de la piscine (LC3) ainsi que les locaux communs LC4 à LC8 situés dans les garages des bâtiments A/B et C. L'aire de présentation des ordures ménagères donnant sur l'impasse des Rossignols.
- 6) Les plantations et espaces verts communs ainsi que l'installation d'arrosage. Le bassin de rétention destiné à réguler le débit des eaux pluviales, situé derrière le bâtiment B.
- 7) L'antenne collective de réception de radio et télévision et les installations générales de télédistribution.
- 8) La piscine, sa clôture, ses plages et ses installations techniques et sanitaires.
- 9) Le matériel et l'outillage destinés à l'entretien de la résidence.

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

B - Parties communes spéciales aux appartements de 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 aux spéciales appartements 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 privatives, mais seulement à partir du niveau supérieur du plancher haut du garage lorsque le bâtiment est élevé au dessus d'un garage. Le gros œuvre des planchers mais non les revêtements superficiels des sols et des plafonds, à l'intérieur des parties privatives.
- 2) La charpente, la couverture, les terrasses (en ce compris le complexe d'étanchéité, mais non les dalles sur plots) et les ouvrages qui assurent le clos, le couvert et l'étanchéité des bâtiments, à l'exception des fenêtres ou portes-fenêtres des parties privatives.
- 3) Les fenêtres ou châssis éclairant les parties communes, les portes d'entrée des bâtiments.
- 4) Les ornements de façades, les éléments apparents de charpente, les balcons et les terrasses même s'ils sont affectés à l'usage exclusif d'un seul propriétaire y compris les balustrades et barres d'appui, mais non le revêtement décoratif du sol des balcons ou terrasses tels que carrelages ou dalles sur plots.

- 5) Les gouttières, chéneaux et descentes d'eaux pluviales, canalisations d'évacuation au tout à l'égout et leurs accessoires situés dans l'emprise du bâtiment et jusqu'à leur jonction aux réseaux communs.
- 6) Les compteurs divisionnaires d'eau et d'électricité s'il en est installé dans chaque bâtiment mais non les compteurs individuels.
- 7) Les porches, halls d'entrée, les escaliers et cages d'escaliers, les sas et les circulations communes, y compris les escaliers conduisant aux garages, avec leurs accessoires, luminaires et minuteriers, revêtements de sols et revêtements muraux mais non les portes des locaux privatifs.
- 8) Les réseaux d'électricité, de télécommunications, d'interphone et de vidéo surveillance et d'alarme, propres à chaque bâtiment, jusqu'au tableau de répartition, conjoncteur ou appareil terminal situé dans les parties privatives.
- 9) Les conduites, canalisations, gaines de ventilation réseaux de toute nature situés à l'intérieur d'un 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.
- 10) Les câbles de l'antenne de télévision, les transformateurs, répartiteurs et accessoires pour la desserte de chaque bâtiment.
- 11) Les appareils de ventilation mécanique avec leurs accessoires mais non les bouches situées dans les parties privatives.
- 12) Les appareils de défense contre l'incendie prévus par la réglementation ou dont l'installation est décidée par le syndicat des copropriétaires.
- 13) Les combles, les armoires diverses destinés aux services communs ou aux services techniques propres à un bâtiment et les équipements qui y sont installés.

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 appartement est égale à sa quote-part dans les parties communes générales telle qu'elle figure au tableau du § 1.2.3. rapportée au total des quotes-parts des appartements composant chaque bâtiment. Elles seront donc exprimées comme suit :

- Pour le bâtiment A en 1413èmes
- Pour le bâtiment B en 1398èmes
- Pour le bâtiment C en 1438èmes
- Pour le bâtiment D en 950èmes
- Pour le bâtiment E en 1454èmes
- Pour le bâtiment F en 1463èmes

C – Parties communes spéciales aux garages et aux bâtiments édifiés au-dessus d'un garage

Elles comprennent limitativement :

- Les fondations et tous les ouvrages de structure jusqu'au niveau supérieur brut de la dalle haute du garage, poutres, poteaux, murs périphériques, planchers avec leur éventuel complexe d'étanchéité, mais non l'isolation thermique en sous-face du plancher haut qui est partie commune spéciale au bâtiment situé au-dessus du garage

La quote-part de parties communes spéciales affectée à chaque lot est égale à sa quote-part dans les parties communes générales telle qu'elle figure au tableau du § 1.2.3. rapportée au total des quotes-parts des lots composant chaque ensemble, garage et bâtiments en élévation au-dessus du garage. Elles seront donc exprimées comme suit :

- Pour le garage A/B et les bâtiments A et B : en 3.051èmes

- Pour le garage C et le Bâtiment C en 1.558èmes

D – Parties communes spéciales aux emplacements de stationnement situés dans les garages

Elles comprennent limitativement :

- 1) Le revêtement superficiel de la voie de circulation et des emplacements de stationnement bien que ceux-ci soient parties privatives
- 2) L'installation d'éclairage propre au garage.
- 3) Les caniveaux et réseaux d'évacuations des eaux pluviales propres au garage. Les installations de ventilation et de protection contre l'incendie.
- 4) Le portail et son mécanisme d'ouverture.

La liste qui précède étant limitative.

La quote-part de parties communes spéciales affectée à chaque parking est égale à sa quote-part dans les parties communes générales telle qu'elle figure au tableau du § 1.2.3. rapportée au total des quotes-parts des lots composant chaque garage soit 6/240^{èmes} par emplacement dans le garage A/B et 6/120èmes par emplacement dans le garage C.

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 :

Pour les appartements

- 1) Les revêtements superficiels des murs, des plafonds et des planchers (enduits, peintures, moquettes, revêtements souples, carrelages ou faïences etc...).
- 2) Les cloisons intérieures et cloisons de doublage (mais non les gros murs ni les refends, classés dans les parties communes).
- 3) Les portes palières, les fenêtres, les portes-fenêtres et volets roulants, les portes de communication. Les portails des garages quand il en est installé.
- 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 équipements électriques propres à chaque local.
- 10) Les bouches de ventilation, les postes d'interphone, les alarmes.
- 11) Les clôtures des jardins à usage privatif ou les haies en tenant lieu, à l'exception toutefois des clôtures séparant deux jardins contigus qui sont mitoyennes entre propriétaires voisins.
- 12) Les portes et les serrures des boîtes à lettres.

Et plus généralement tout ce qui est situé à l'intérieur d'un appartement ou qui est à l'usage exclusif de son propriétaire

Pour les Villas

- 1) La totalité des ouvrages constituant chaque villa
- 2) Les clôtures délimitant les jardins à usage privatif, sauf lorsque ces clôtures séparent la copropriété de la voie publique ou des fonds voisins
- 3) Les portions de réseaux et canalisations qui assurent la desserte exclusive d'une villa

Etant précisé que chaque villa est dotée de panneaux solaires pour la production d'eau chaude sanitaire.

Les parties privatives sont la propriété exclusive de chaque copropriétaire, lequel en assurera l'entretien et la réparation à ses frais exclusifs. Toutefois les seuls jardins privatifs attenants aux appartements de rez-de-chaussée concourant à l'agrément général de la résidence, leur entretien sera à la charge de la copropriété.

Parties mitoyennes

Il est précisé que les séparations entre locaux, quand elles n'ont pas de fonction porteuse, ainsi que les séparations entre jardins, 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, sauf pour ce qui concerne les parties communes aux emplacements de stationnement situés dans le garage souterrain. 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. 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 et villas 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, sous réserve des dispositions fiscales applicables aux logements loués est toutefois tolérée à condition qu'elle ne porte pas atteinte à la tranquillité des autres usagers.

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

En aucun cas, l'utilisateur d'un appartement pour un usage professionnel ne pourra exiger que les accès de l'immeuble demeurent ouverts pendant ses 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.

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

Pendant toute la période 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.

2.1.2.3 LOCATIONS

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

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

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

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

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

2.1.2.4 HARMONIE DE L'IMMEUBLE

Bien que constituant des parties privatives, les portes d'entrée des appartements, les fenêtres, fermetures extérieures et portails de garage lorsque leur installation sera autorisée, 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, ni aux éléments établissant les limites des jardins à usage privatif 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.

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. L'usage de séchoirs ne dépassant pas la hauteur des garde-corps est recommandé. 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 obstruées. Ces pissettes s'écoulant au pied des bâtiments, il est interdit d'y déverser des eaux usées et de nettoyer les balcons et terrasses à grande eau afin de ne causer aucune gêne aux occupants des appartements inférieurs.

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

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

Il ne devra jamais être jeté dans les espaces verts ou dans les parties communes de l'immeuble ni eau, ni détritus 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 UTILISATION DES JARDINS A USAGE PRIVATIF

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

A cet effet, les propriétaires ou occupants seront tenus de laisser au personnel chargé de ces tâches le libre accès à leur jardin. Il ne pourra y être construit aucun ouvrage. Aucun objet ne devra les encombrer à l'exception des meubles de jardin. Les clôtures (grillages ou haies vives) devront demeurer identiques à celles prévues lors de l'édification de l'ensemble immobilier ou

d'un modèle approuvé par l'Assemblée générale des copropriétaires. La pose de canisses le long des clôtures est interdite

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

2.1.2.7 BRUITS

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

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

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

L'usage des appareils de radio, de télévision, des chaînes HI-FI et instruments de musique est autorisé à la condition que le bruit perceptible par les voisins ne constitue pas un trouble excédant les inconvénients normaux de voisinage.

2.1.2.8 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.

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

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 ou l'occupant du local où elle se produirait, devra réparer les dégâts et effectuer les démarches auprès de son assureur.

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 à la norme NF 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 de l'immeuble. Ils ne pourront, en conséquence, être installés que sur les terrasses ou les balcons de façon à être dissimulés par les garde-corps ou 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 CHEMINEES

L'usage de chauffages d'appoint à combustion lente est interdit dans les logements.

Toutefois les propriétaires de villas pourront installer à leur frais exclusifs, sous réserve du respect des règles de sécurité relatives à la protection contre l'incendie, une cheminée à foyer ouvert ou un insert. Les conduits de fumée et souches de cheminée seront alors classés dans les parties privatives.

2.1.2.14 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.

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.

2.1.2.15 REUNION OU DIVISION DE LOTS

La réunion de lots dans un bâtiment sera possible sans qu'il soit besoin de solliciter l'autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires. La division de lots qui nécessite la création d'accès distincts 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 pondérée de chaque lot telle qu'elle est définie en annexe du présent règlement. 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.

2.1.2.16 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. Les parkings ne pourront notamment pas servir d'aire de lavage. Il ne pourra y être exécuté aucune opération d'entretien ou de réparation.

Ils ne pourront notamment 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 de la résidence à tout véhicule occupant indûment un emplacement de stationnement.

2.1.2.17 TRANSFORMATION DES PARKINGS EN BOXES FERMES

La transformation des parkings situés au rez-de-chaussée des bâtiments A, B et C en boxes fermés ne sera possible qu'à la condition que les dimensions des parkings voisins du parking transformé demeurent conformes à la norme NF P 91-120 d'avril 1996.

La fermeture des parkings ne devra pas constituer un obstacle à l'accès aux réseaux et canalisations susceptibles de les traverser, ni perturber le système de ventilation du sous-sol.

Les portails des garages devront être d'un modèle uniforme approuvé par l'Assemblée Générale des copropriétaires.

2.1.2.18 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 divisée, 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, couloirs, devront être laissés libres en tout temps. Notamment, les entrées et couloirs 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.

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.

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

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 et ne devront en aucun cas être apparents dans les circulations communes.

2.1.3.3 AFFICHAGE – PLAQUES PROFESSIONNELLES

Toute installation d'enseigne, réclame, panneau ou affiche quelconque sur la façade des bâtiments ou dans la résidence est interdite en dehors de l'emplacement lot N°250 créé à cet effet. Seuls

pourront être installés à titre provisoire au balcon ou aux fenêtres des appartements des panneaux de petite dimension indiquant qu'un appartement est à louer ou à vendre.

Toutefois la Société chargée de la commercialisation et gestion locative des appartements à condition qu'elle détienne la moitié au moins des mandats de gestion des appartements mis en location, pourra installer un panneau d'affichage de 4m x 3m visible de la voie publique.

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 et interphones sera faite suivant un modèle établi par le syndic de l'immeuble.

2.1.3.5 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. Les chiens 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 aux abords de la piscine. Les chiens de catégorie 1 et 2 devront être muselés conformément à la réglementation.

2.1.3.6 PISCINE

L'usage de la piscine est réservé aux occupants des appartements et des villas. 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 au 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.

Les animaux ne sont pas admis aux abords de la piscine.

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 lorsque la convocation de l'Assemblée est faite à la demande d'un propriétaire particulier.
- 3) Les primes d'assurances souscrites par le syndicat.
- 4) Le salaire du concierge avec son salaire 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. Les frais de téléphone du concierge liés à un usage professionnel.
- 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 aux installations d'éclairage extérieur.
- 7) Les dépenses d'entretien de la voirie commune intérieure et extérieure y compris du revêtement d'usure des parkings, que ceux-ci soient parties privatives ou parties communes, en ce compris les parkings situés le long de la voie nouvelle jusqu'à leur rétrocession à la ville d'Angoulême et les cinq parkings visiteurs situés à l'entrée nord-est, entre les bâtiments B et C.
- 8) Les frais d'entretien et d'arrosage des plantations et espaces verts y compris la tonte des pelouses et la taille des haies des jardins à usage privatif attenants aux appartements. Les frais d'entretien du bassin de rétention situé derrière le bâtiment B.
- 9) Les frais d'entretien et de réparation des réseaux et canalisations communes à l'ensemble des bâtiments depuis le réseau public jusqu'au raccordement particulier à chaque bâtiment en pied de colonne.
- 10) Les frais d'entretien, de réparation et de reconstruction des bâtiments annexes LC1, LC2 et LC3, des locaux communs LC4 à LC8 situés dans les garages des bâtiments A/B et C et de l'aire de présentation des ordures ménagères située en bordure de l'impasse des Rossignols.
- 11) Les frais d'entretien, de réparation et de reconstruction des clôtures et portillons de la résidence.
- 12) Les frais d'acquisition du matériel et des produits nécessaires à l'entretien de la résidence.

Et en résumé 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 AUX APPARTEMENTS SITUES DANS CHAQUE BATIMENT

Les charges spéciales aux appartements situés dans 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 bâtiment, c'est-à-dire celles relatives à tout ce qui constitue le bâtiment lui-même et à ce qui en assure la desserte exclusive. Elles comprennent notamment:

- 1) Les frais de réparations de toute nature, grosses ou menues, à faire aux fondations, aux gros murs, aux planchers, aux poutres et poteaux, à partir du niveau supérieur brut de la dalle du garage pour les bâtiments élevés sur un garage, (sauf cependant les menues réparations des gros murs à l'intérieur des appartements qui resteraient à charge de l'occupant),
- 2) Les frais d'entretien et de réparations de toute nature, à faire à la charpente et à la toiture et à l'isolation thermique,
- 3) Les frais d'entretien et de réparation à faire, dans chaque bâtiment, aux canalisations d'eau, aux réseaux et installations communes d'électricité, aux conduits d'écoulement des eaux pluviales, à ceux conduisant les eaux ménagères au tout à l'égout (sauf pour les parties intérieures non encastrées, à l'usage exclusif de chaque local privatif).
- 4) Les réparations nécessitées par les engorgements dans les conduites communes, à l'intérieur des bâtiments ou lorsqu'elles en assurent la desserte exclusive.
- 5) Les frais de ravalement des façades, et de remise en état des parements de 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.
- 6) Les frais de réparation, de réfection et de reconstruction des balcons y compris des garde-corps, mais non de leurs revêtements décoratifs au sol quand il en existe, qui sont parties privatives.
- 7) Les frais d'entretien et de réparation de l'étanchéité des terrasses étanchées même lorsqu'elles sont à l'usage d'un copropriétaire déterminé, mais non des dalles sur plots qui sont propriété privative.
- 8) Les frais d'entretien et de réparation des installations électriques communes propres à chaque bâtiment.
- 9) Les frais de réfection des peintures et revêtements des halls d'entrée, des escaliers communs, y compris les escaliers conduisant aux garages, et des circulations communes.
- 10) Les frais d'éclairage et de nettoyage des halls d'entrée, des escaliers, y compris les escaliers conduisant aux garages, et des circulations communes.

En résumé, tous les frais d'entretien, de réparation et de reconstruction des parties communes propres à un bâtiment telles qu'elles sont définies et 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 appartements inclus dans ce bâtiment. Elles seront donc réparties en proportion de la quote-part

des parties communes spéciales attribuée à chaque appartement ainsi que cela est indiqué au § 1.6.1. – B. Elles seront calculées pour chacun des bâtiments comme suit :

- Pour le bâtiment A en 1413èmes
- Pour le bâtiment B en 1398èmes
- Pour le bâtiment C en 1438èmes
- Pour le bâtiment D en 950èmes
- Pour le bâtiment E en 1454èmes
- Pour le bâtiment F en 1463èmes

2.2.3.3 CHARGES SPECIALES AUX GARAGES ET AUX BATIMENTS SITUES AU-DESSUS DES GARAGES – DEFINITION ET REPARTITION

Les charges spéciales aux garages et aux bâtiments situés au-dessus des garages sont les dépenses d'entretien et de réparation des fondations et de tous les ouvrages de structure (jusqu'au niveau supérieur brut de la dalle haute du garage), des poutres, poteaux, murs périphériques, des planchers avec leur éventuel complexe d'étanchéité, mais non de l'isolation thermique en sous-face du plancher haut qui est partie commune spéciale au bâtiment situé au-dessus du garage

Ces charges seront réparties entre les lots situés à l'intérieur de chaque ensemble en proportion de la quote-part des parties communes générales attribuée à chaque lot rapportée au total des quotes-parts des lots constituant chaque ensemble à savoir :

- Pour le garage A/B et les bâtiments A et B : en 3.051èmes
- Pour le garage C et le Bâtiment C en 1.558èmes

2.2.3.4 DEFINITION DES CHARGES SPECIALES AUX PARKINGS SITUES DANS LES GARAGES.

Les charges spéciales aux parkings situés dans le garage comprennent:

- 1) Les frais d'entretien, de réparation et de réfection de la couche superficielle du sol des garages (voie de circulation et emplacements de stationnement, bien que ceux-ci soient parties privatives)
- 2) Les frais d'entretien, de réparation et de réfection de l'installation électrique destinée à l'éclairage du garage.
- 3) Les frais d'acquisition d'entretien et de remplacement des extincteurs si leur acquisition est décidée par les copropriétaires ou s'ils sont imposés par la réglementation.
- 4) Les frais d'entretien et de réparation et de reconstruction des canalisations d'évacuation propres au garage avec leurs accessoires tels que regards, avaloirs etc...
- 5) Les frais d'entretien des installations de ventilation propres au garage.
- 6) Les frais de gros nettoyage tels que l'enlèvement des taches d'huile

La liste qui précède étant limitative.

2.2.3.5 REPARTITION

Les charges spéciales aux emplacements de stationnement situés dans les garages des bâtiments A/B et C seront réparties en proportion de la quote-part des parties communes générales affectée à chaque emplacement rapportée au total des quotes-parts des emplacements situés dans chacun des garages soit 6/240^{èmes} par emplacement dans le garage A/B et 6/120èmes par emplacement dans le garage C.

2.2.3.6 CHARGES RELATIVES A LA PISCINE – DEFINITION – REPARTITION

Les charges afférentes à la piscine, sa clôture, ses plages, ses installations techniques et sanitaires seront réparties entre les seuls propriétaires d'appartements et de villas en proportion de la quote-part de propriété des parties communes générales affectée à chaque logement rapportée au total des quotes-parts des logements composant l'ensemble immobilier.

Elles seront donc réparties en 9.504^{èmes} les parkings étant exclus.

2.2.4 ELEMENTS D'EQUIPEMENTS 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
- Les portails des garages des bâtiments A/B et C
- Portail d'entrée de la résidence

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 ou de logements 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 raccordés soit 1/122^{ème} par lot ou 1/111^{ème} par appartement si les villas sont raccordées directement au réseau public..

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 raccordés à un même extracteur. S'il existe un extracteur par bâtiment, elle seront réparties entre les propriétaires des appartements situés dans chaque bâtiment : elle seront donc calculées comme suit :

- Pour le bâtiment A en 1413èmes
- Pour le bâtiment B en 1398èmes
- Pour le bâtiment C en 1438èmes
- Pour le bâtiment D en 950èmes
- Pour le bâtiment E en 1454èmes
- Pour le bâtiment F en 1463èmes

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.

Les dépenses relatives à la ventilation mécanique des villas constituent des charges privatives

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 1/111^{ème} par appartement ou 1/122^{èmes} par logement si les villas sont desservies par ces équipements collectifs. 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 compris dans ce bâtiment soit 1/20^{ème} par appartement dans les bâtiments A, B, C et E, 1/14^{ème} par appartement dans le bâtiment D et 1/17^{ème} par appartement dans le bâtiment F.

2.2.4.6 PORTAIL D'ENTREE DES GARAGES

Les dépenses d'entretien, de fonctionnement, de réparation et de remplacement du portail d'entrée des garages des bâtiments A/B et C seront réparties en parts égales entre les propriétaires d'emplacements de stationnement situés à l'intérieur de chaque garage soit 1/40^{ème} par emplacement dans le garage A/B et 1/20^{ème} par emplacement dans le garage C.

2.2.4.7 PORTAIL D'ENTREE

Les dépenses d'entretien, de fonctionnement, de réparation et de remplacement du portail d'entrée situé à l'angle nord-ouest de la résidence seront réparties en parts égales entre les propriétaires d'emplacements de stationnement extérieurs privatifs soit 1/67^{ème} par emplacement

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 syndicat, demander à l'assemblée générale la constitution d'une avance permanente de trésorerie, égale au plus au sixième du budget prévisionnel en application de l'article 35 du décret du 17 mars 1967. L'assemblée décide du placement 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 syndicat 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 modifié par le décret 2004-479 du 27 mai 2004.

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 Les Balcons de Bellevue

Le siège du syndicat est provisoirement établi à TOULOUSE, 4, rue Paul Bernières dans les bureaux de la Société MONNE DECROIX GESTION. 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 six mois après la mise à disposition des parties communes à la copropriété.

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 à ANGOULEME ou encore en tout autre endroit décidé par l'Assemblée Générale des copropriétaires.

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

Pour l'information des copropriétaires

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

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

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 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 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 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 tout copropriétaire suivant ce qui est dit aux articles 46 et 47 du décret du 17 mars 1967.

2.3.5.2 SYNDIC

Jusqu'à la première assemblée générale, les fonctions de syndic provisoire sont assurées par la Société MONNE DECROIX GESTION, 4 rue Paul Bernières à TOULOUSE. Si la première assemblée ne réunit pas le nombre de voix requises pour désigner le syndic, cette Société sera reconduite dans ses fonctions de syndic provisoire jusqu'à la prochaine assemblée générale 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 et l'ensemble des documents et archives du syndicat.
- dans le délai deux mois suivant l'expiration du délai mentionné ci-dessus, de verser au nouveau syndic le soldes fonds disponibles après apurement des comptes, et de lui fournir l'état des comptes de copropriétaires ainsi que celui des comptes du syndicat.
- après mise en demeure restée infructueuse, le syndic nouvellement désigné ou le président du conseil syndical pourra demander au juge, statuant en référé, d'ordonner, sous astreinte la remise des pièces et des fonds mentionnés ci-dessus ainsi que les intérêts dus à compter du jour de la mise en demeure.

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 le 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 être autorisée par une décision de l'assemblée générale.

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

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 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 syndicat par le copropriétaire cédant, au titre :

- des provisions exigibles du budget prévisionnel
- des provisions exigibles des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel
- des charges impayées sur les exercices antérieurs
- des sommes mentionnées à l'article 33 de la loi du 10 juillet 1965
- des avances exigibles

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

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

- des avances mentionnées à l'article 45-1 du décret du 17 mars 1967
- des provisions du budget prévisionnel pour les périodes postérieures à la période en cours et rendues exigibles en raison de la déchéance du terme prévue par l'article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965

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

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

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

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 éléction de domicile dans le ressort du Tribunal de Grande Instance de la situation de l'immeuble. Aucun paiement ou transfert amiable ou judiciaire du prix ne sera opposable au syndic qui aura formé opposition dans ledit délai.

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

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'équipements collectifs, cette modification est décidée par une assemblée générale réunie sur première convocation à la majorité absolue, à défaut de décision dans ces conditions, par une nouvelle assemblée générale statuant à la majorité simple.

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 s'il 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 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 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.

ANNEXES

Mode 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 ² :	coefficient 0,33
Au delà de 9m ²	coefficient 0,20
Superficie des garages	coefficient 0,50
Superficie des jardins	
De 0 à 30m ²	coefficient 0,067
Au delà de 30m ²	coefficient 0,04
Situation :	
Niveau 1	coefficient 1
Niveau 2	coefficient 1.02
Niveau 3	coefficient 1.03

Une valorisation fictive des lots est calculée sur la base de 2000 points/m² pondéré pour les appartements d'une superficie inférieure à 41m², et un abattement progressif inversement proportionnel à la superficie habitable allant jusqu'à 1.893 points/m² pondéré pour les surfaces supérieures à 89m²

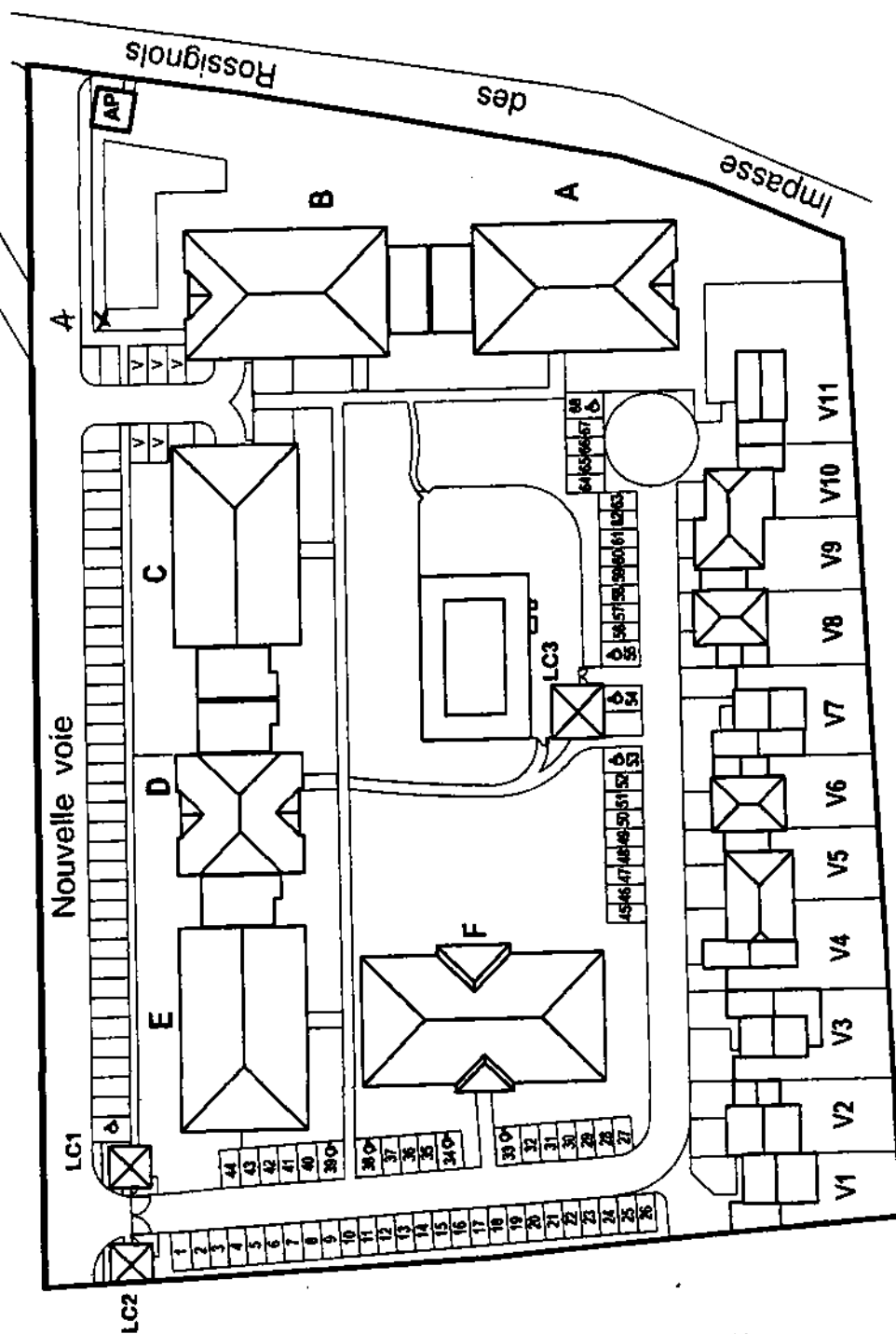
Les parkings extérieurs sont évalués forfaitairement à 3.000 points et les parkings couverts à 10.000 points.

La répartition des charges spéciales fait l'objet d'une explication dans le corps du règlement.

Règlement de copropriété et état descriptif de division établis par :

Pierre BILLETTE – CPI CONSULTANT
6, rue du sacht
31400 TOULOUSE

Les Balcons de Bellevue



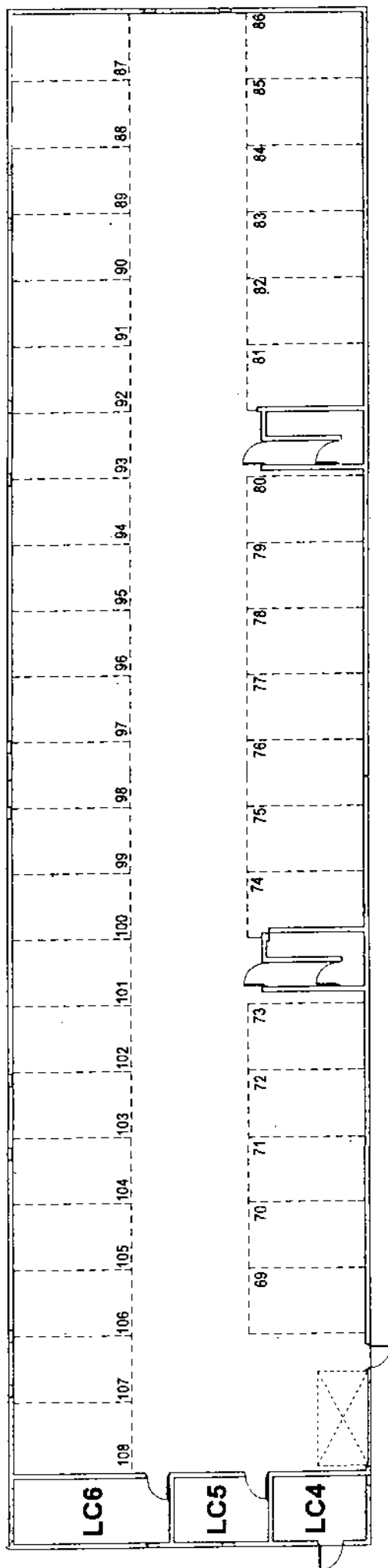
PLAN DE REPERAGE- Parkings - copropriété



MONNÉ-DECROIX

Bât 6 • 78 chemin des 7 Deniers
BP 60 401 • 31204 Toulouse cedex 2
Tél. 05 34 410 410 • Fax. 05 34 410 463

Les Balcons de Bellevue



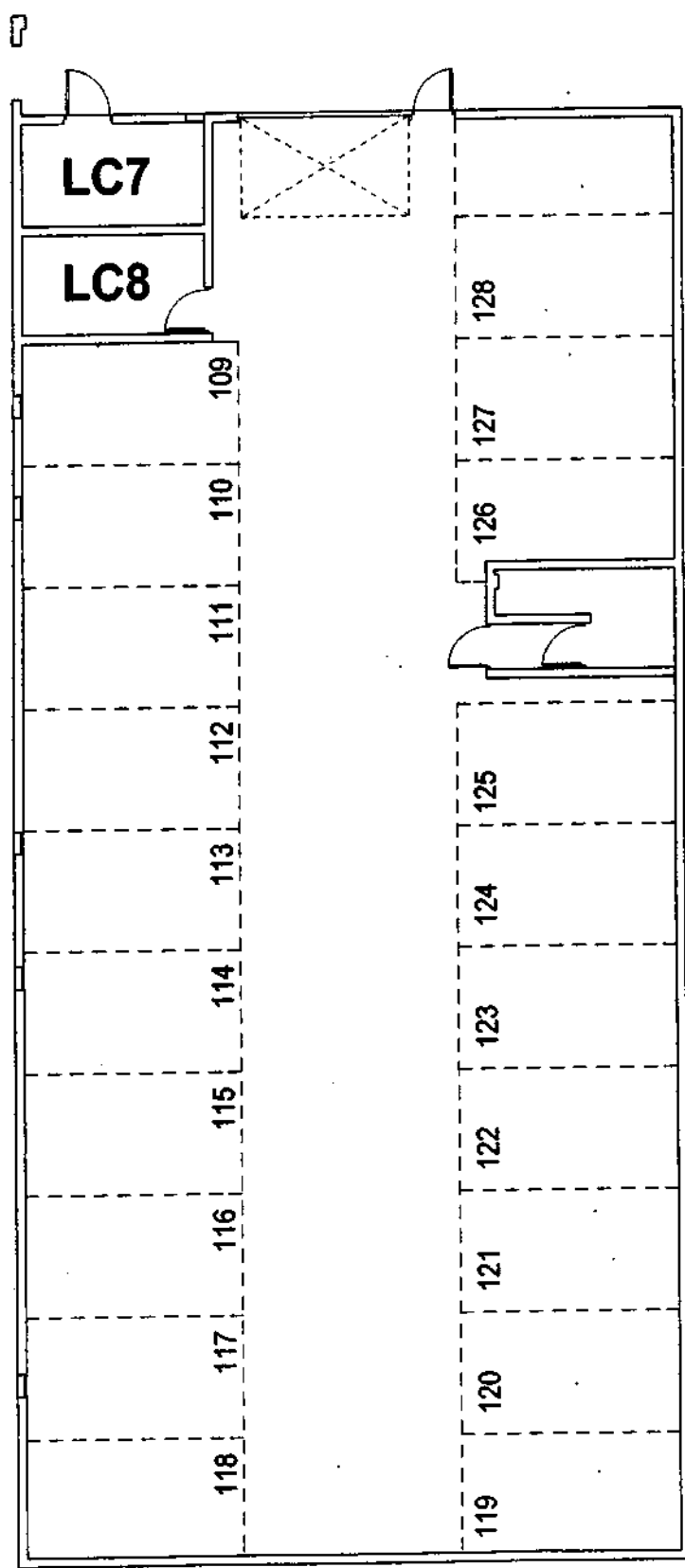
MONNÉ-DECROIX

Bât 6 - 78 chemin des 7 Deniers
BP 60 401 - 31204 Toulouse cedex 2
Tél. 05 34 410 410 • Fax. 05 34 410 463

Sous - Sol sur jardin
Rez de Chaussée sur rue

BATIMENTS Aet B- Niveau 0

Les Balcons de Bellevue



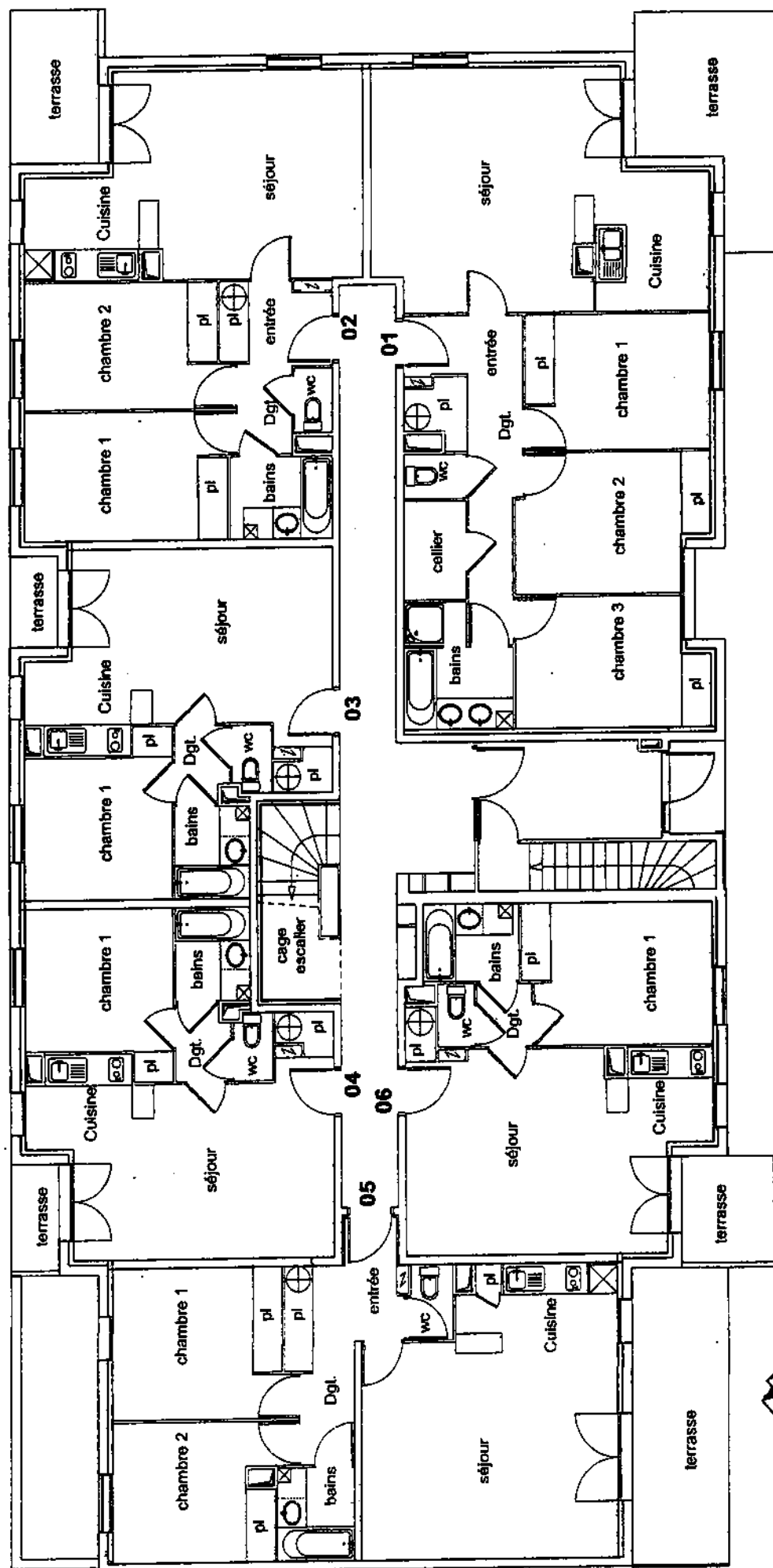
MONNÉ-DECROIX

Bât 6 • 78 chemin des 7 Deniers
BP 60 401 • 31204 Toulouse cedex 2
Tél. 05 34 410 410 • Fax. 05 34 410 463

Sous - Sol sur jardin
Rez de Chaussée sur rue

BATIMENT C- Niveau 0

Les Balcons de Bellevue



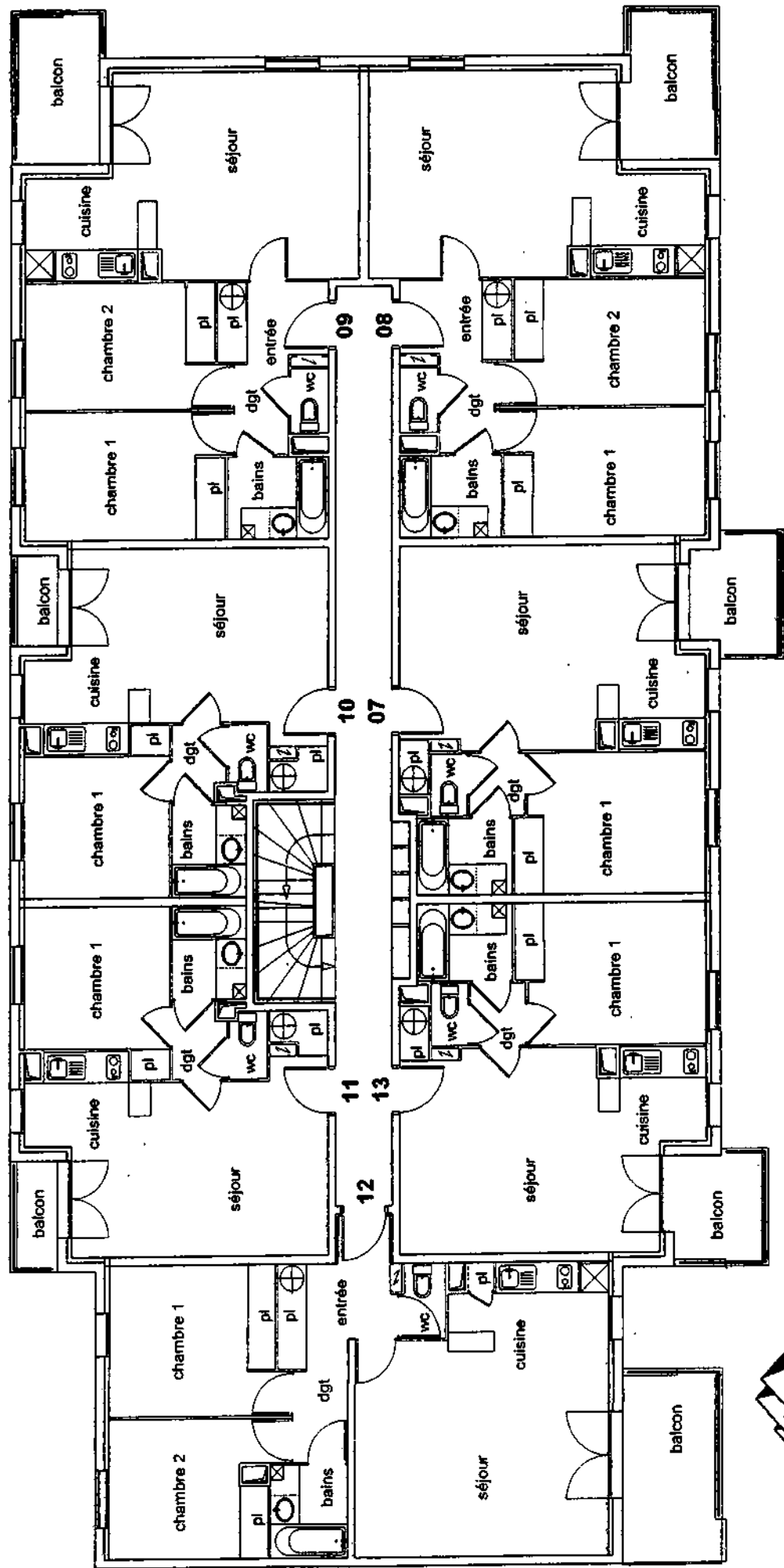
MONNÉ-DECROIX

Bat 6 - 78 chemin des 7 Deniers
BP 60 401 - 31204 Toulouse cedex 2
Tél. 05 34 410 410 - Fax. 05 34 410 463

BATIMENT A - Niveau 1

Rez de chaussée sur jardin
1^{er} Etage sur rue

Les Balcons de Bellevue



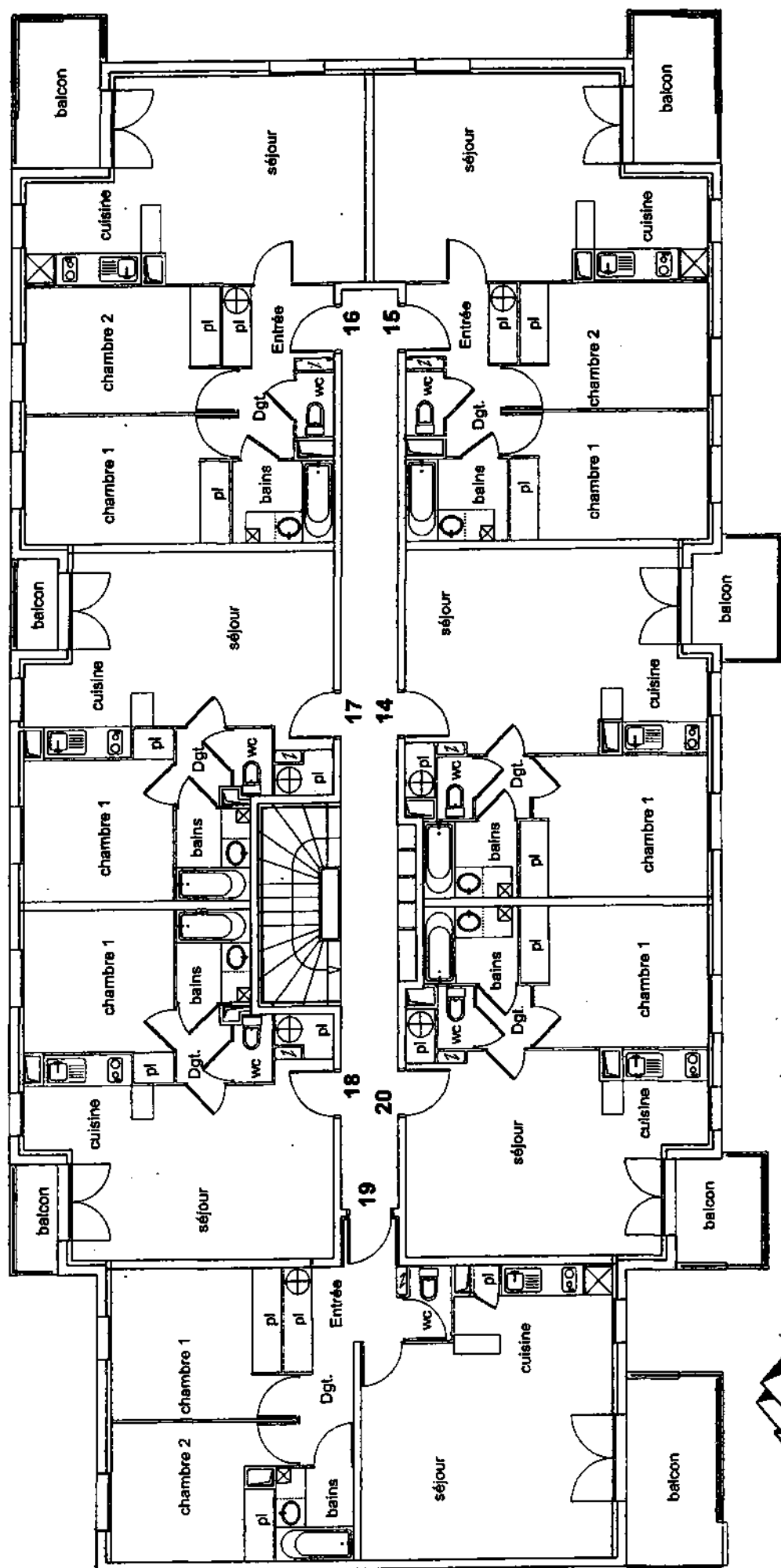
MONNÉ-DECROIX

Bât 6 • 78 chemin des 7 Deniers
 BP 60 401 • 31204 Toulouse cedex 2
 Tél. 05 34 410 410 • Fax. 05 34 410 463

BATIMENT A - Niveau 2

1er Etage sur jardin
 2ème Etage sur rue

Les Balcons de Bellevue



MONNÉ-DECROIX

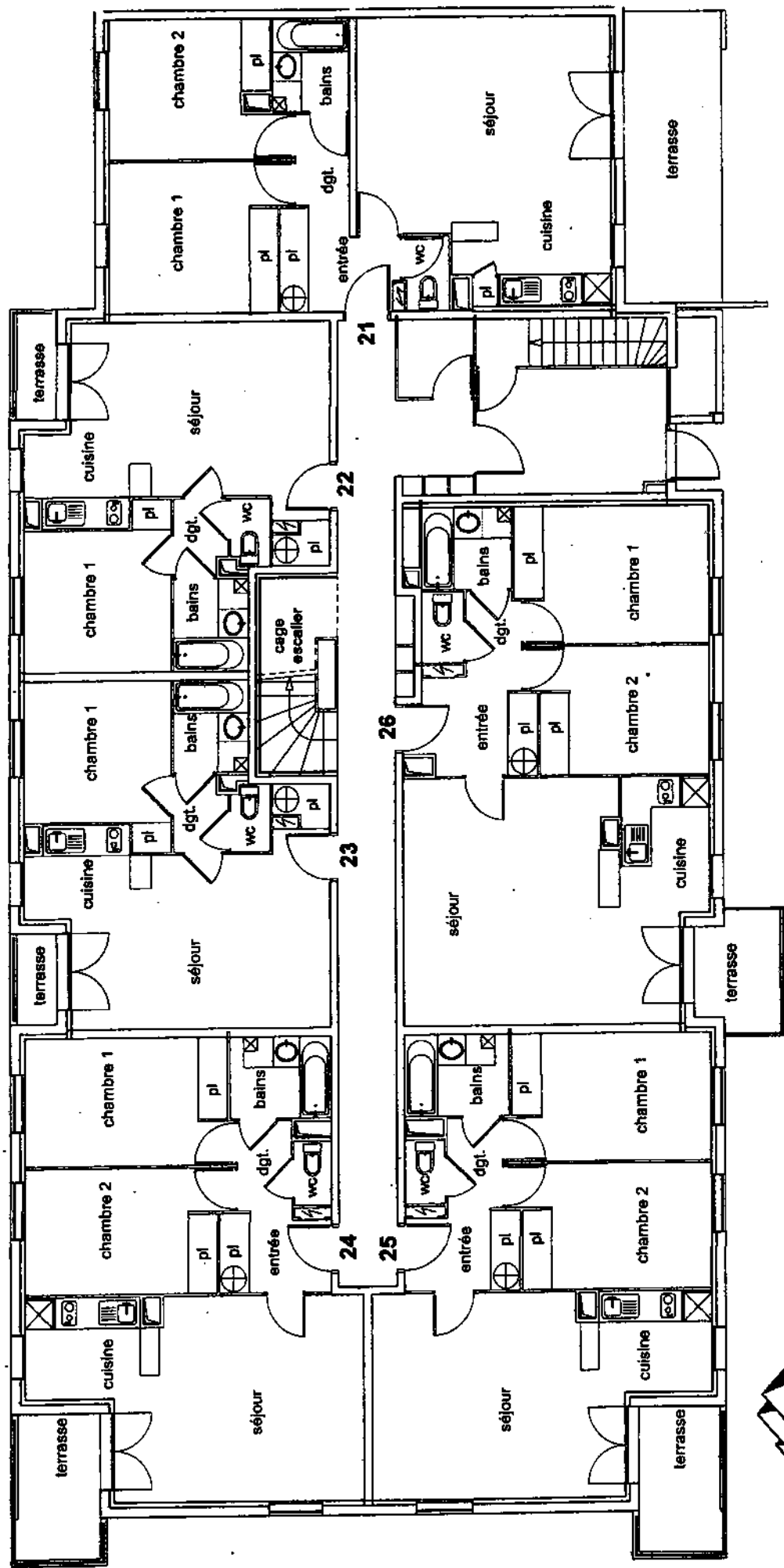
Bât 6 - 78 chemin des 7 Deniers
BP 60 401 - 31204 Toulouse cedex 2
Tél. 05 34 410 410 • Fax. 05 34 410 463

BATIMENT A- Niveau 3

2ème Etage sur jardin
3ème Etage sur rue

28 MAR 2008

Les Balcons de Bellevue



MONNÉ - DECROIX

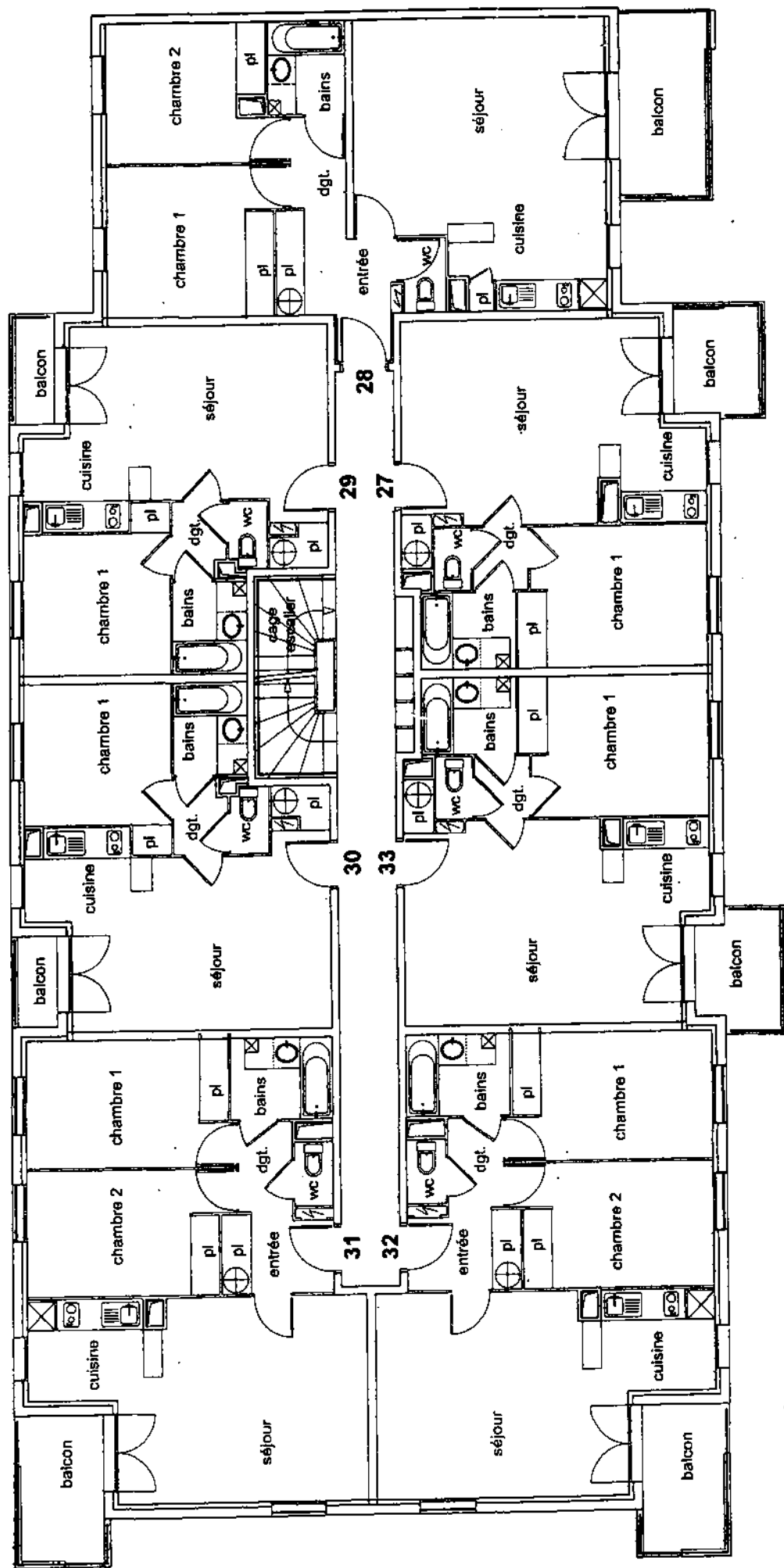
Bat 6 • 78 chemin des 7 Deniers
BP 60 401 • 31204 Toulouse cedex 2
Tél. 05 34 410 410 • Fax. 05 34 410 463

BATIMENT B - Niveau 1

Rez de chaussée sur jardin
1^{er} Etage sur rue

29 MAR 2006

Les Balcons de Bellevue



1er Etage sur jardin
2ème Etage sur rue

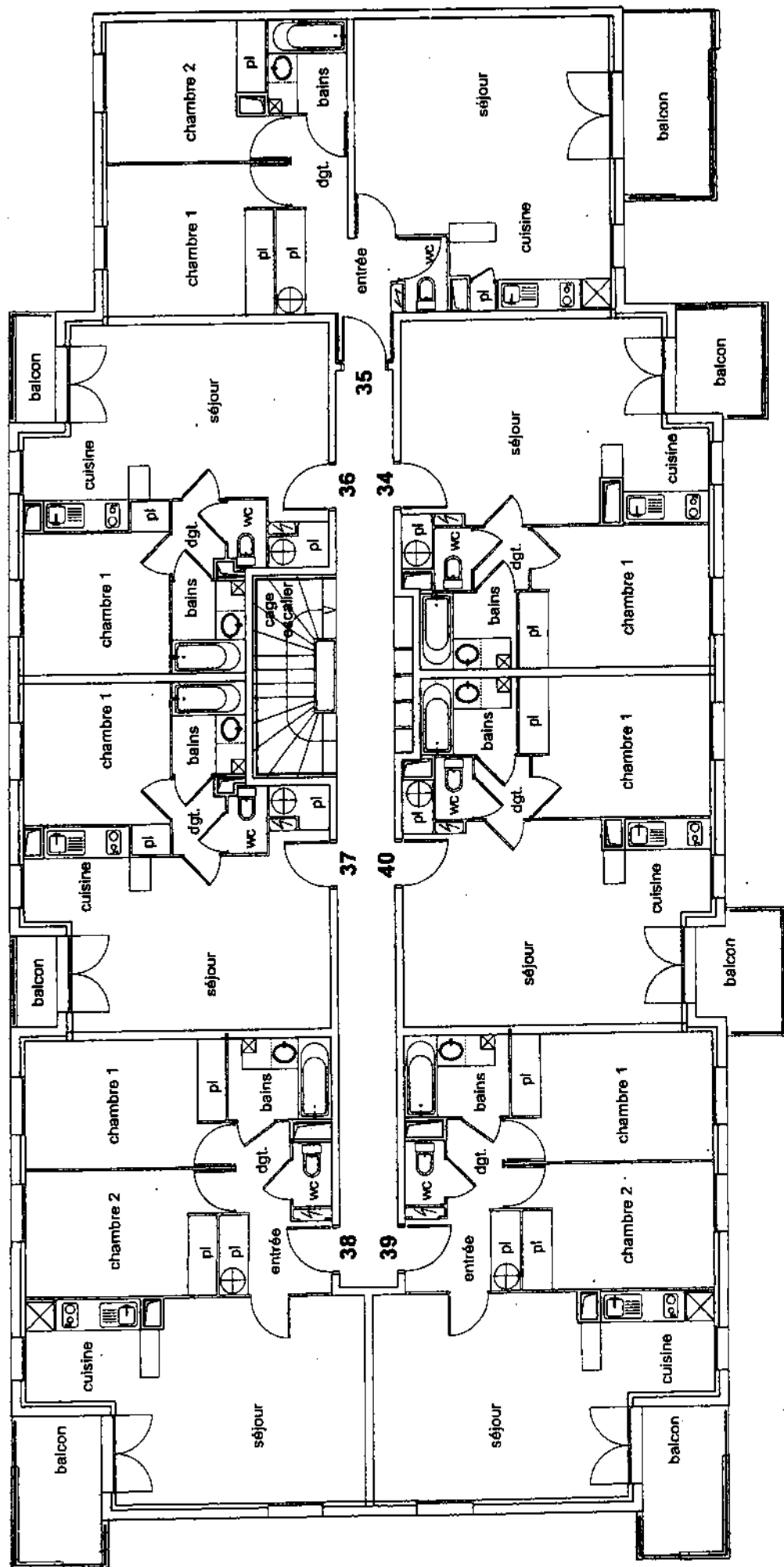
BATIMENT B- Niveau 2



MONNÉ-DECROIX

Bât 6 • 78 chemin des 7 Deniers
BP 60 401 • 31204 Toulouse cedex 2
Tél. 05 34 410 410 • Fax. 05 34 410 463

Les Balcons de Bellevue



2ème Etage sur jardin
3ème Etage sur rue

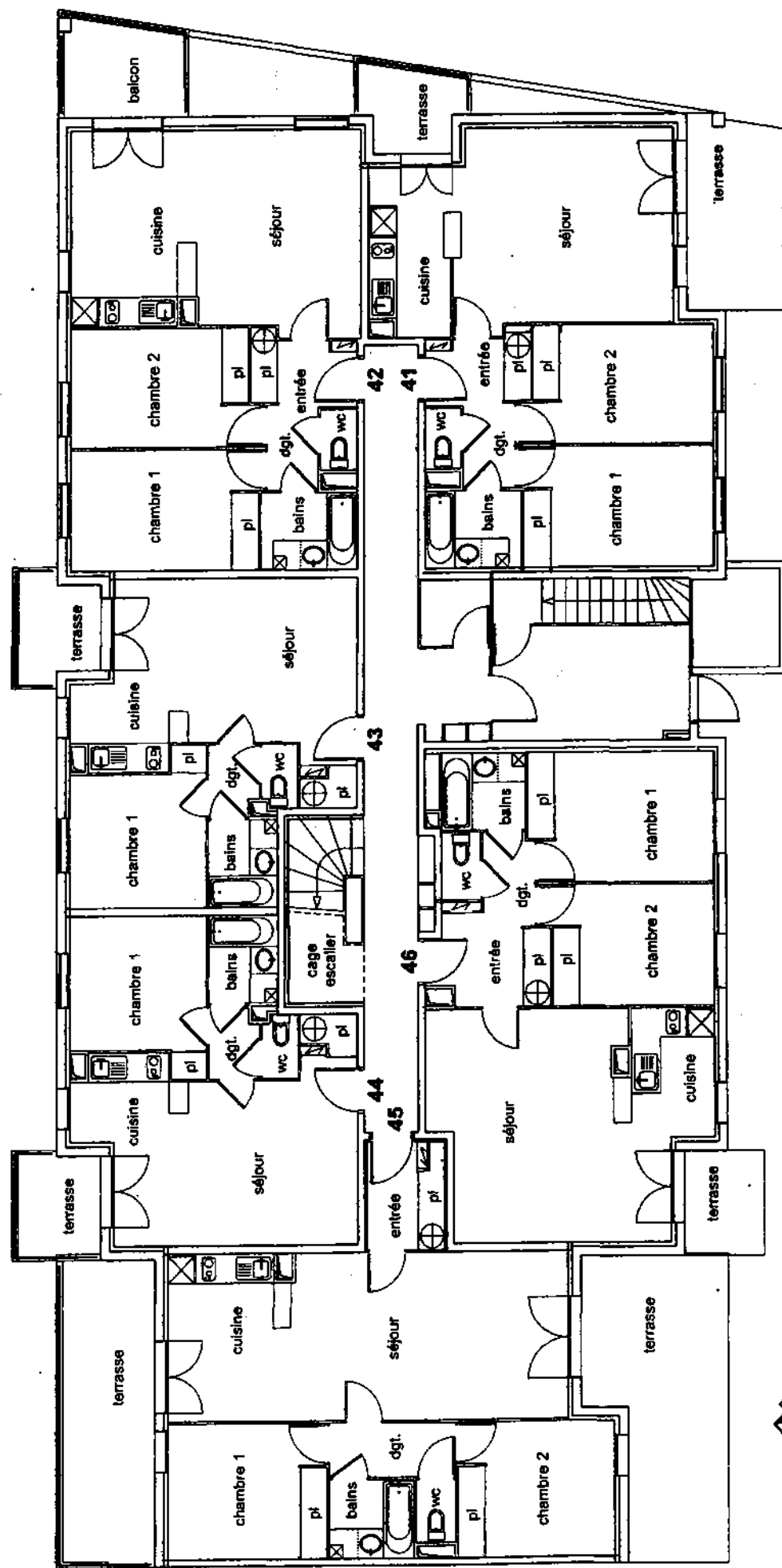
BATIMENT B- Niveau 3



MONNÉ-DECROIX

Bat 6 - 78 chemin des 7 Deniers
BP 60 401 - 31204 Toulouse cedex 2
Tél. 05 34 410 410 - Fax. 05 34 410 463

Les Balcons de Bellevue



Rez de chaussée sur jardin
1^{er} Etage sur rue

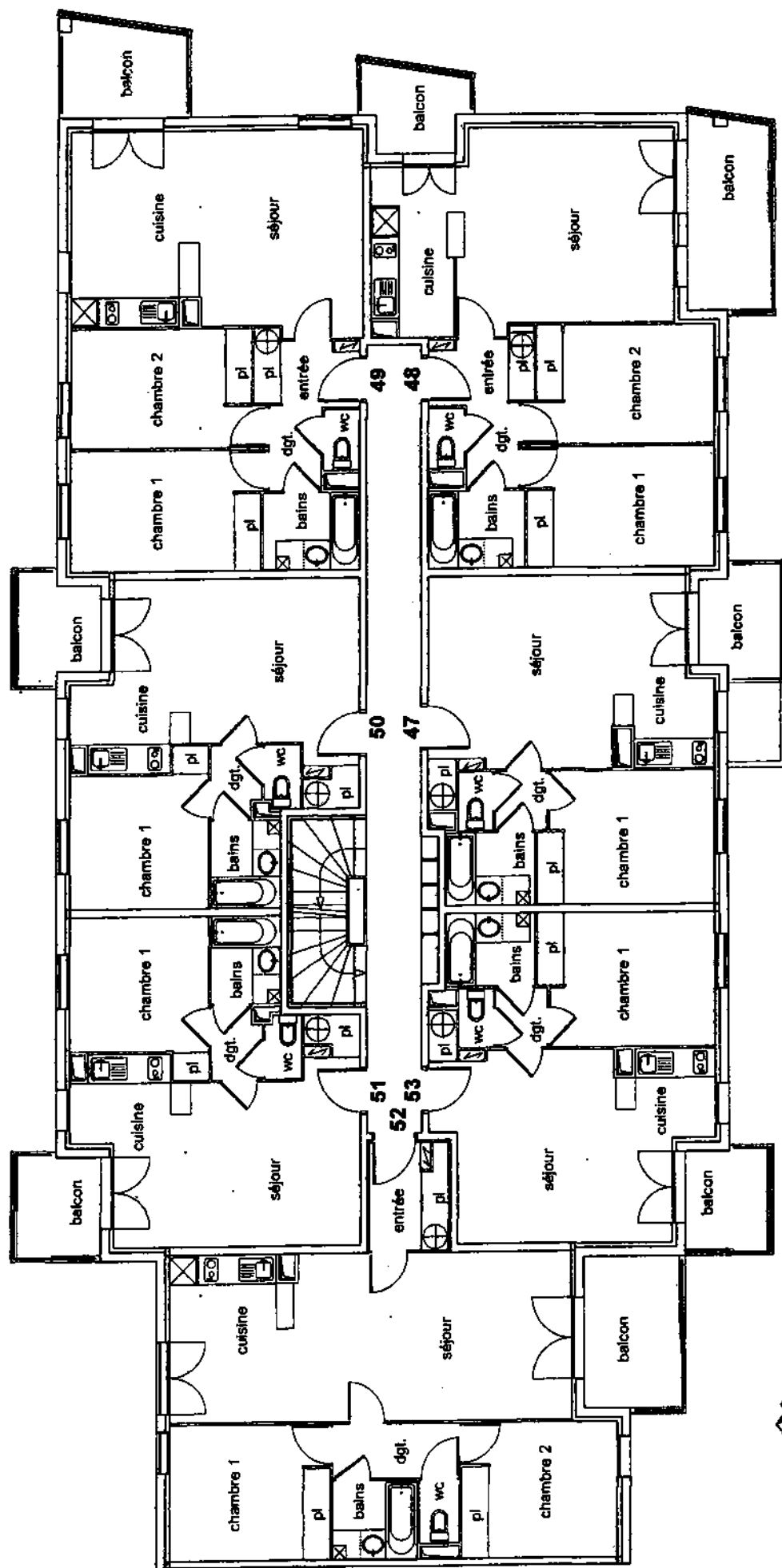
BATIMENT C- Niveau 1



MONNÉ-DECROIX

Bat 6 • 78 chemin des 7 Deniers
BP 60 401 • 31204 Toulouse cedex 2
Tél. 05 34 410 410 • Fax. 05 34 410 463

Les Balcons de Bellevue



MONNÉ-DECROIX

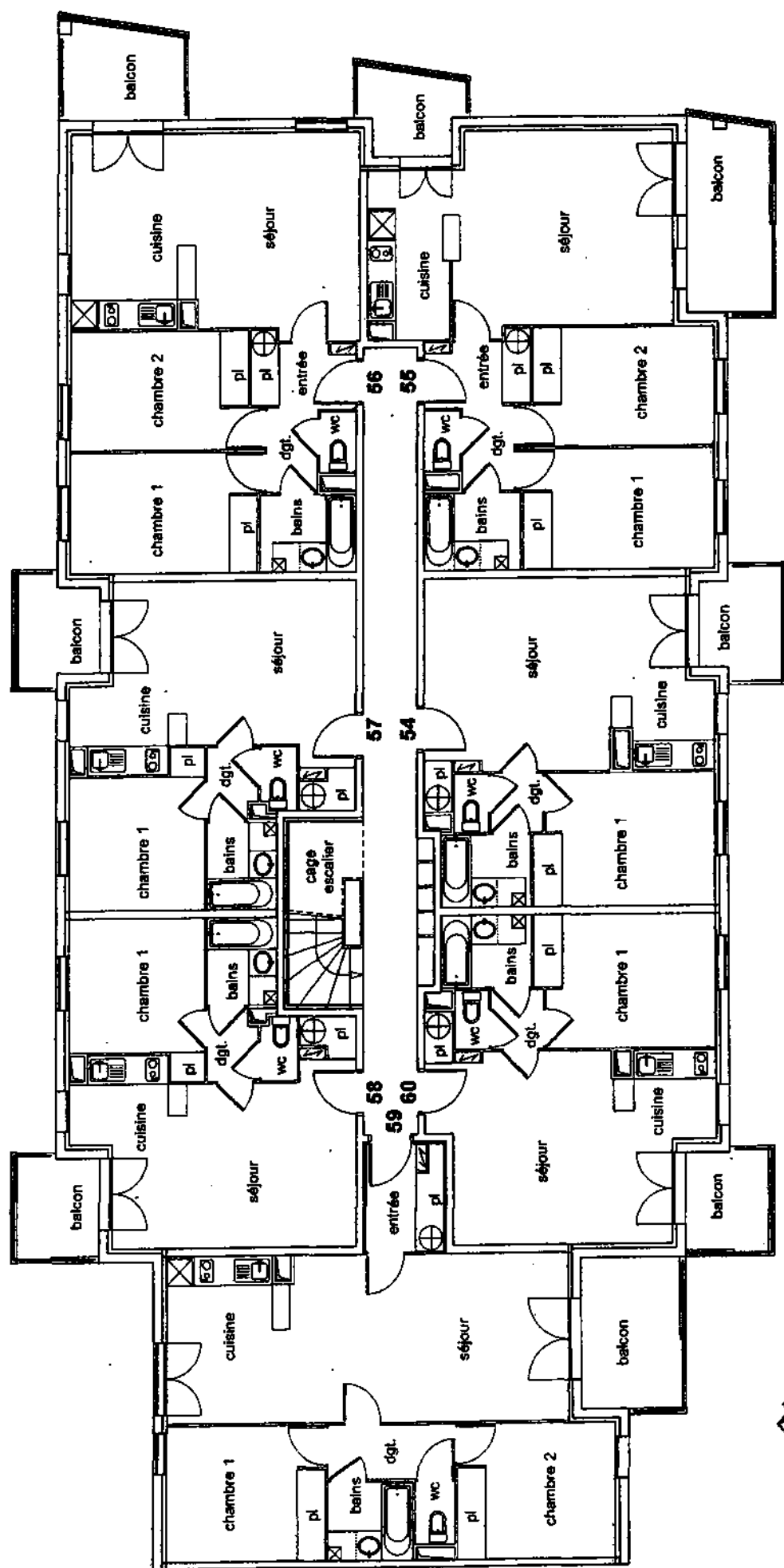
Bât 6 - 78 chemin des 7 Deniers
BP 60 401 - 31204 Toulouse cedex 2
Tél. 05 34 410 410 • Fax. 05 34 410 463

BATIMENT C-Niveau 2

1^{er} Etage sur jardin
2^{ème} Etage sur rue

28 MAR 2006

Les Balcons de Bellevue



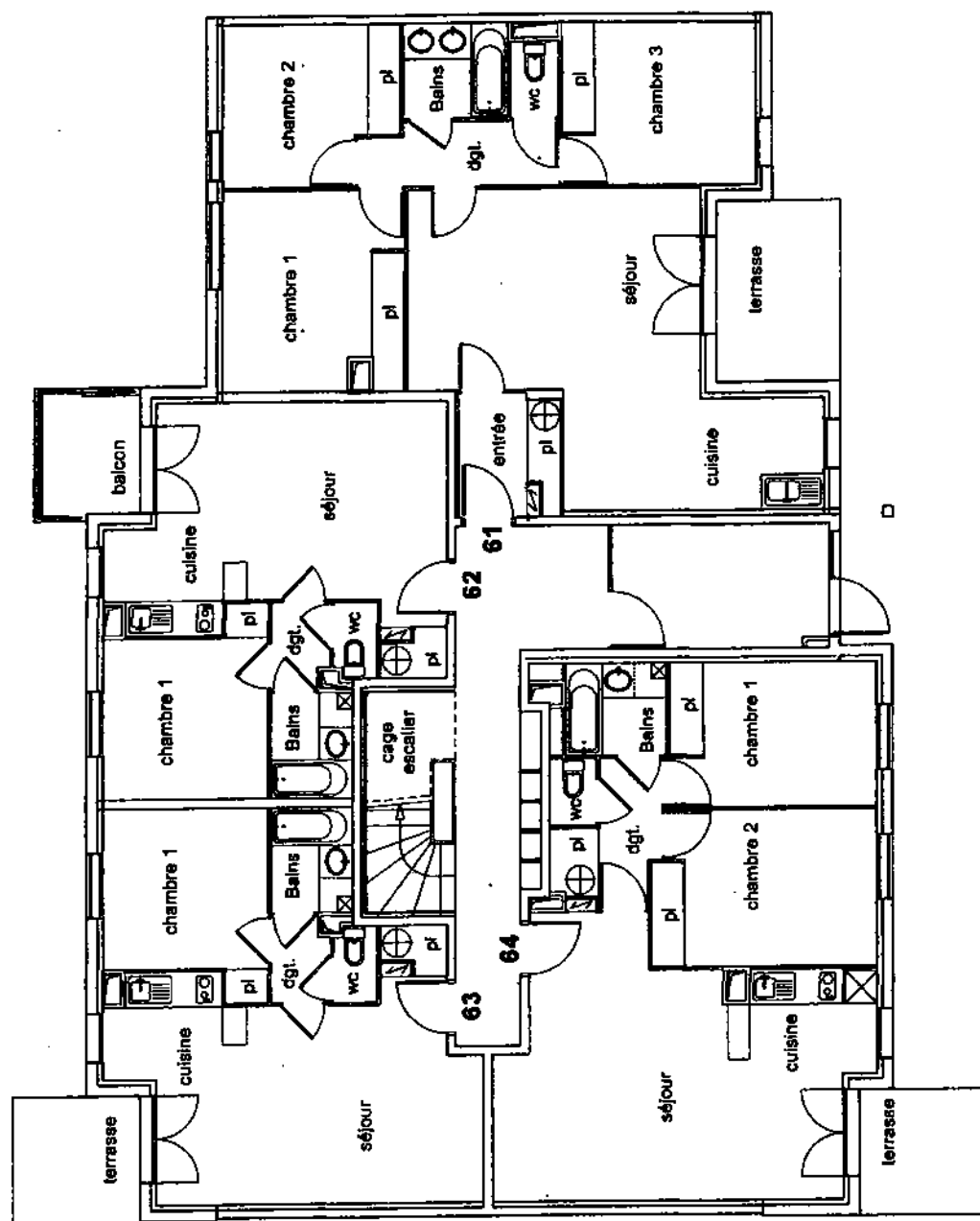
MONNÉ-DECROIX

Bât 6 - 78 chemin des 7 Deniers
BP 60 401 - 31204 Toulouse cedex 2
Tél. 05 34 410 410 • Fax. 05 34 410 463

BATIMENT C- Niveau 3

2ème Etage sur jardin
3ème Etage sur rue

Les Balcons de Bellevue



Rez de chaussée sur jardin
1^{er} Etage sur rue

BATIMENT D- Niveau 1

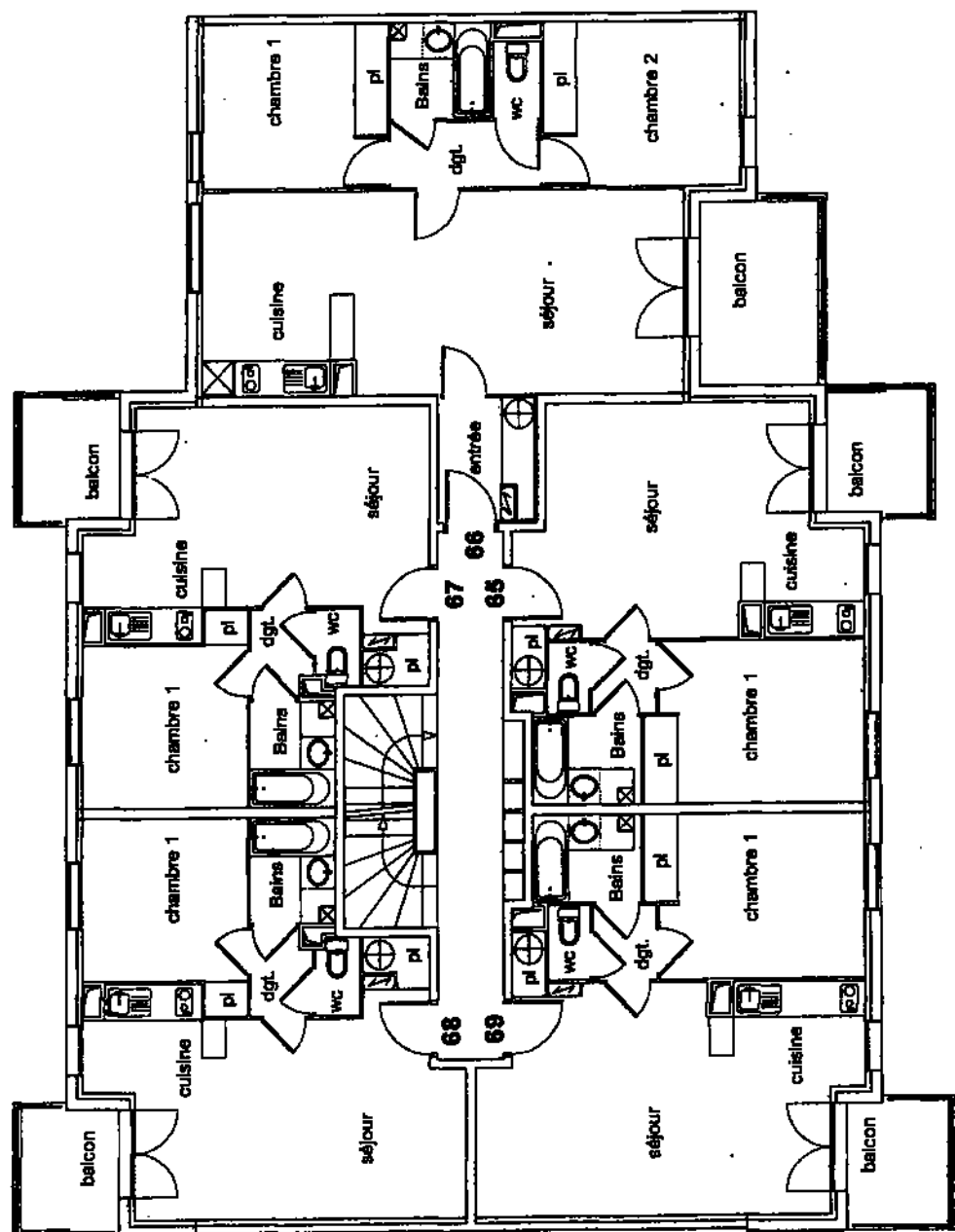


MONNÉ-DECROIX

Bât 6 - 78 chemin des 7 Deniers
BP 60 401 - 31204 Toulouse cedex 2
Tel. 05 34 410 410 • Fax. 05 34 410 463

7 A MAR 2006

Les Balcons de Bellevue



1^{er} Etage sur jardin
2^{ème} Etage sur rue

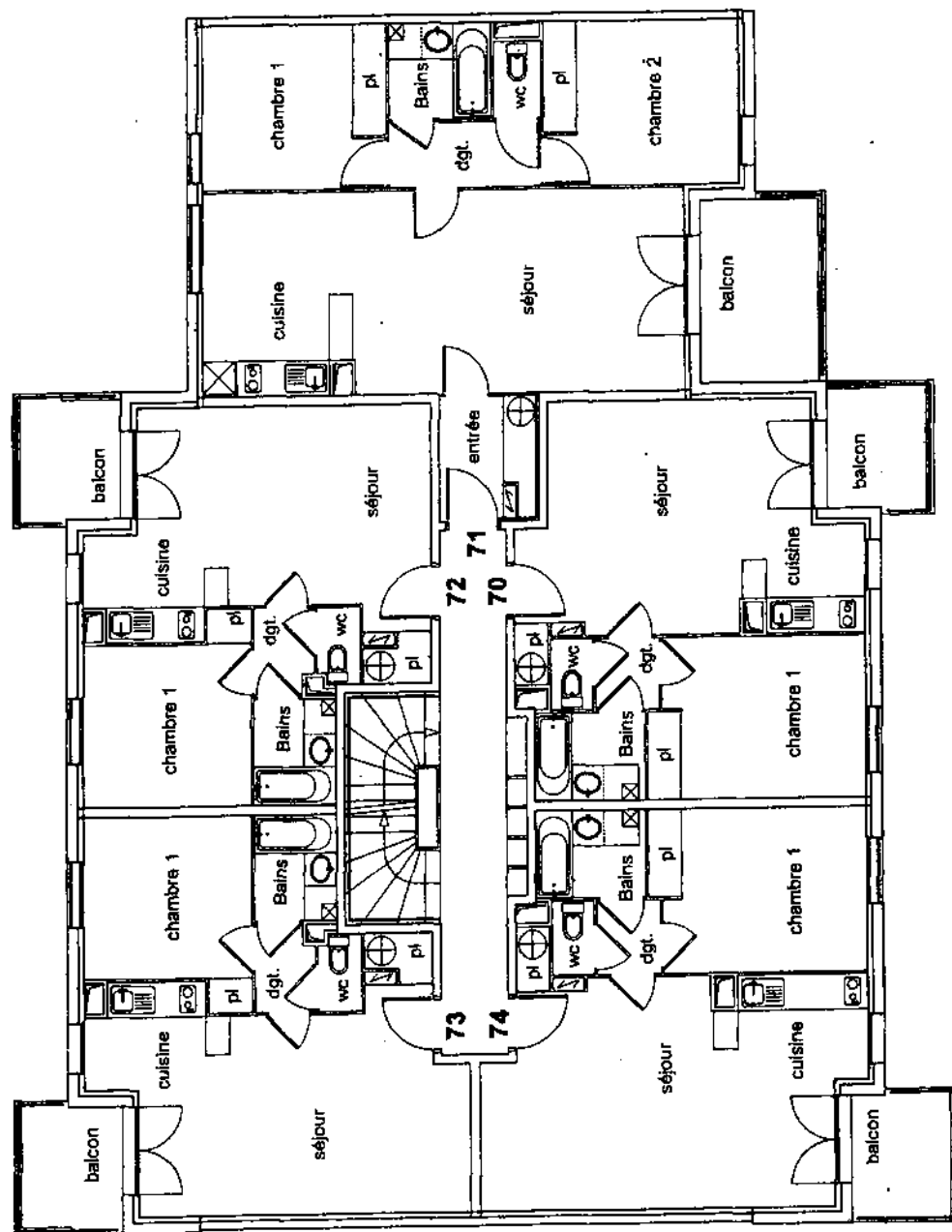
BATIMENT D- Niveau 2



MONNÉ-DECROIX

Bât 6 - 78 chemin des 7 Deniers
BP 60 401 - 31204 Toulouse cedex 2
Tél. 05 34 410 410 - Fax. 05 34 410 463

Les Balcons de Bellevue



2ème Etage sur jardin
3ème Etage sur rue

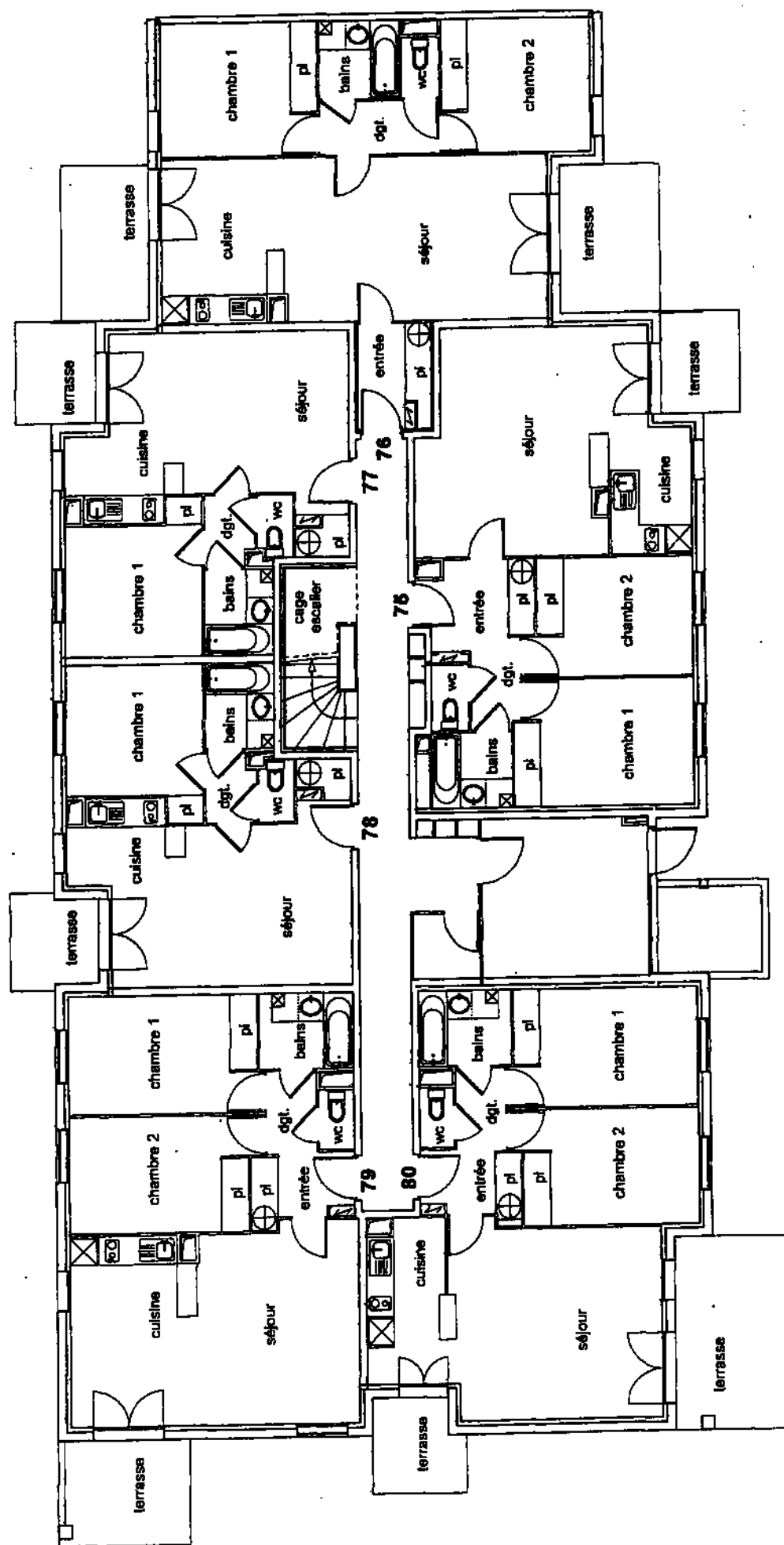
BATIMENT D- Niveau 3



MONNÉ-DECROIX

Bât 6 • 78 chemin des 7 Deniers
BP 60 401 • 31204 Toulouse cedex 2
Tél. 05 34 410 410 • Fax. 05 34 410 463

Les Balcons de Bellevue



Rez de chaussée

BATIMENT E- Niveau 1

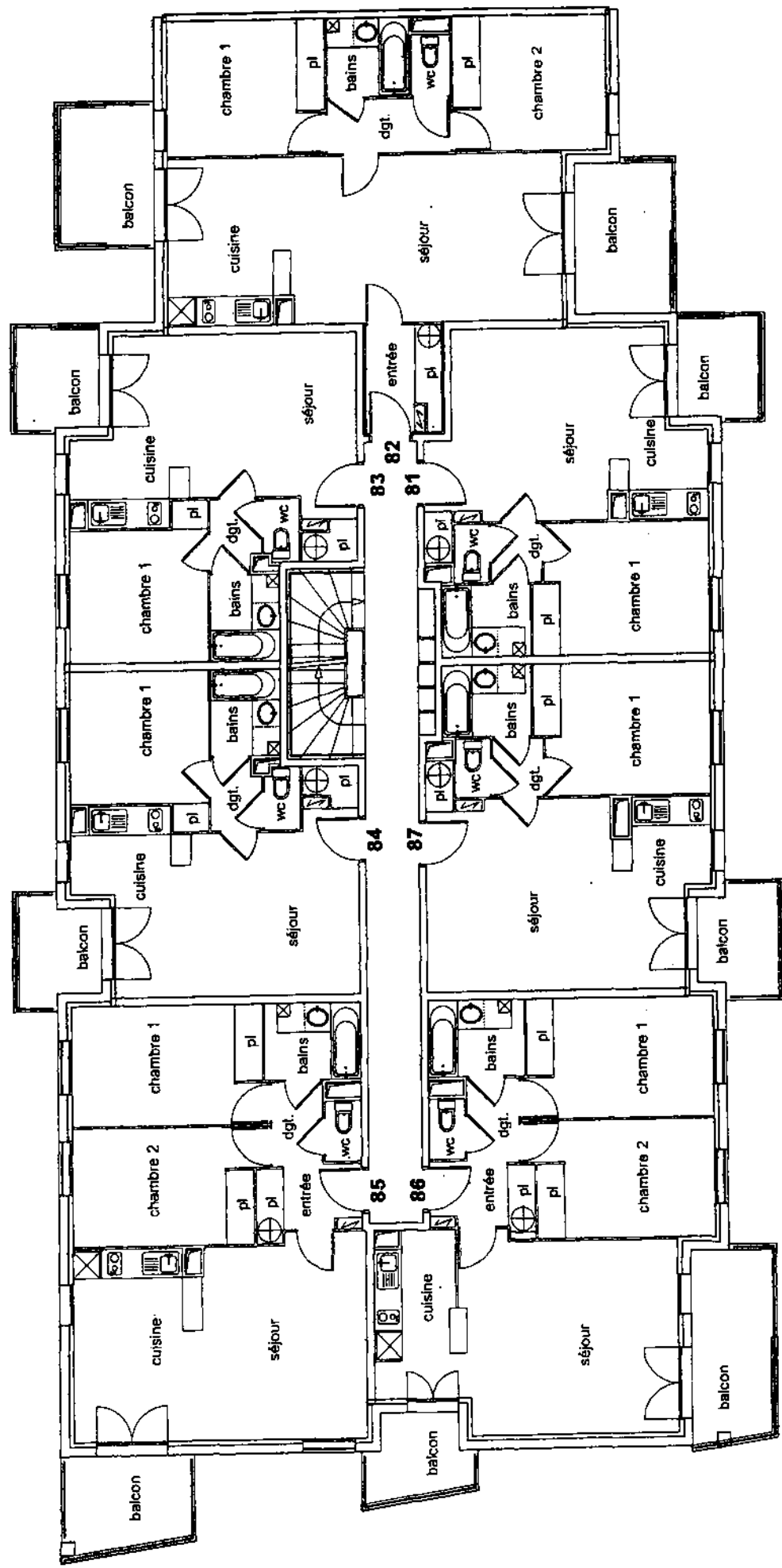


MONNÉ-DECROIX

Bât 6 - 78 chemin des 7 Deniers
BP 60 401 - 31204 Toulouse cedex 2
Tél. 05 34 410 410 • Fax. 05 34 410 463

28 MAR 2008

Les Balcons de Bellevue



BATIMENT E- Niveau 2

1 er Etage

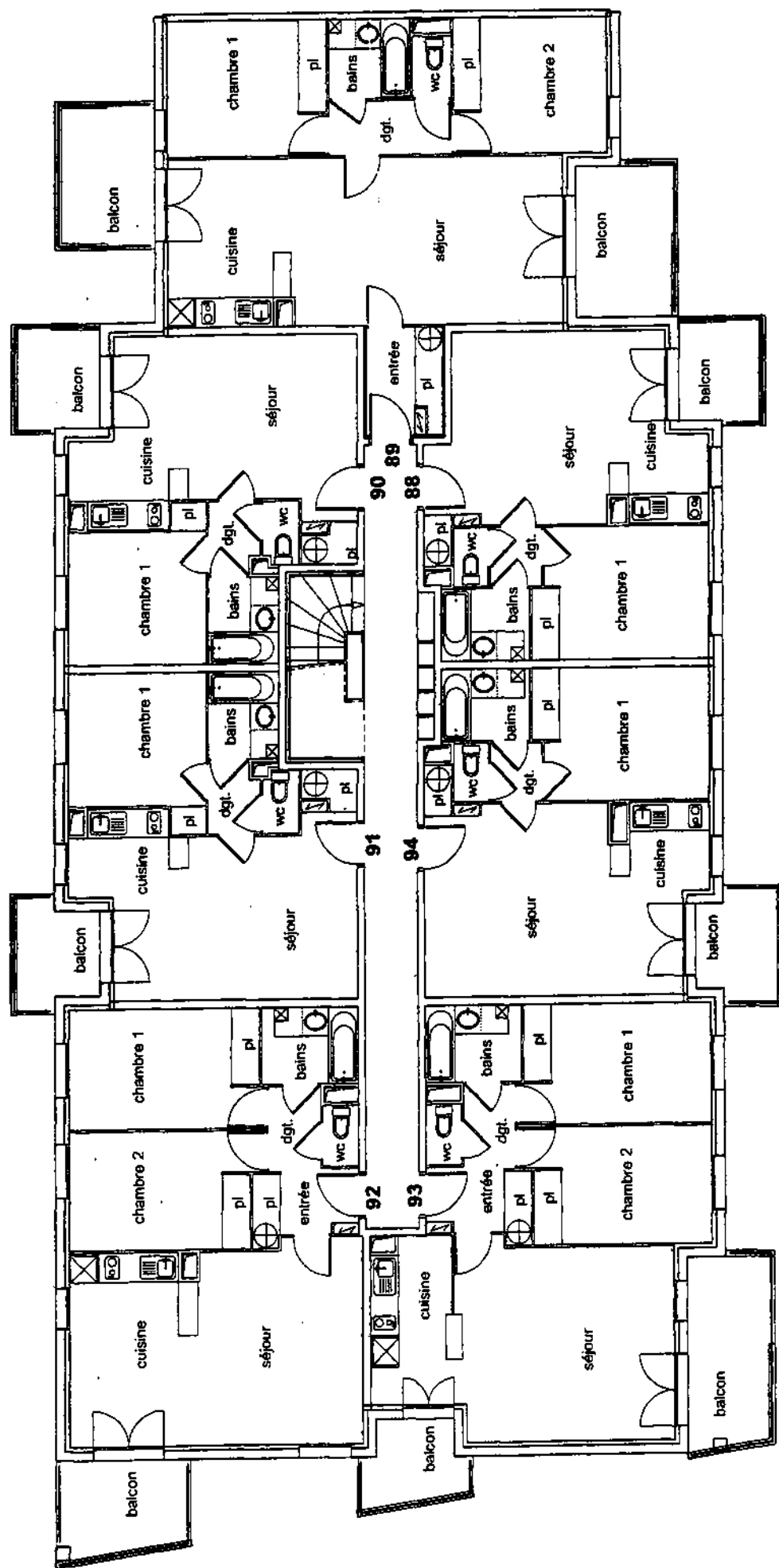


MONNÉ-DECROIX

Bât 6 • 78 chemin des 7 Deniers
BP 60 401 • 31204 Toulouse cedex 2
Tél. 05 34 410 410 • Fax. 05 34 410 463

7 A MAR 2000

Les Balcons de Bellevue



MONNÉ-DECROIX

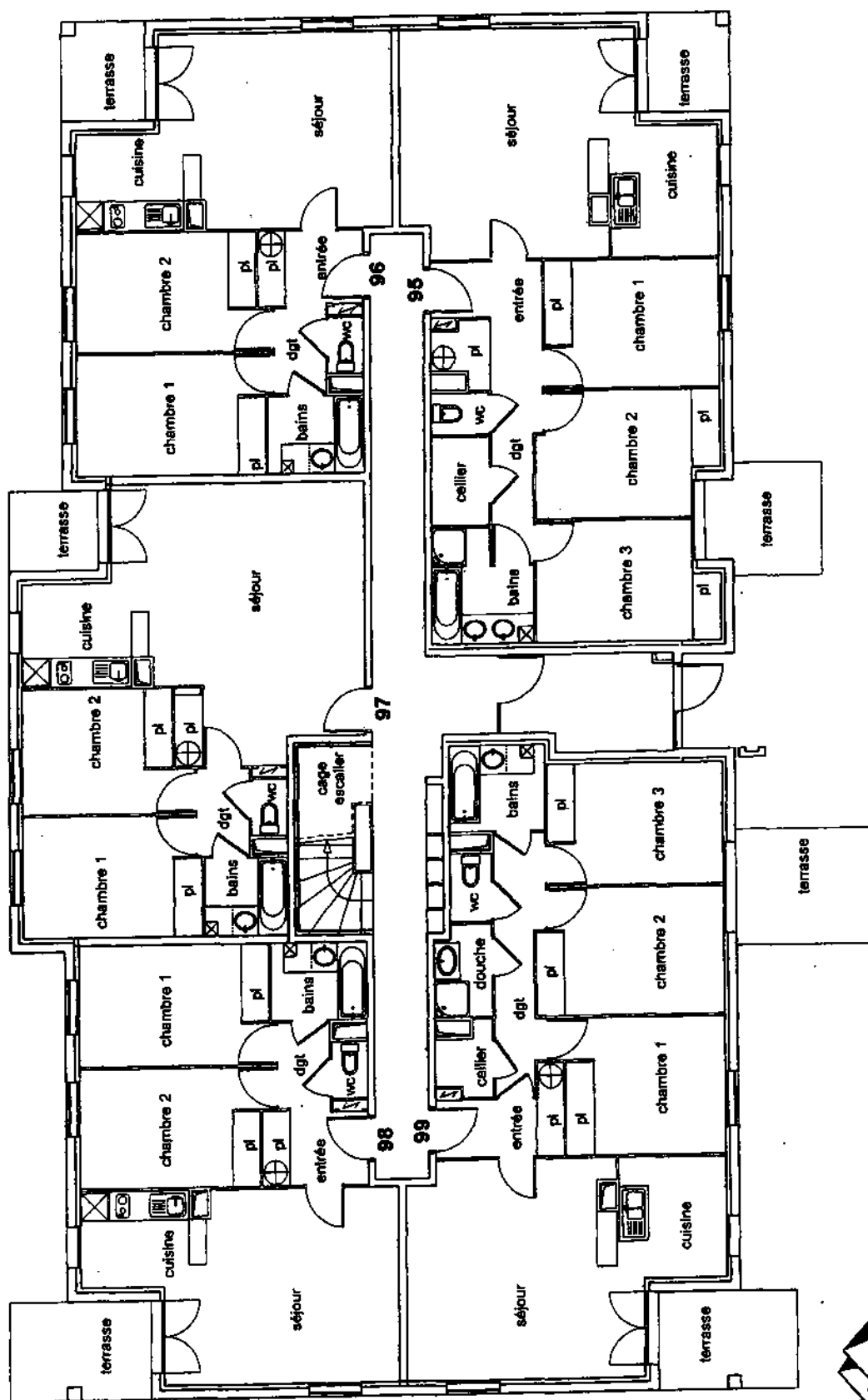
Bat 6 • 78 chemin des 7 Deniers
BP 60 401 • 31204 Toulouse cedex 2
Tél. 05 34 410 410 • Fax. 05 34 410 463

BATIMENT E-Niveau 3

2ème Etage

2-8-MAR-2000

Les Balcons de Bellevue



MONNÉ-DECROIX

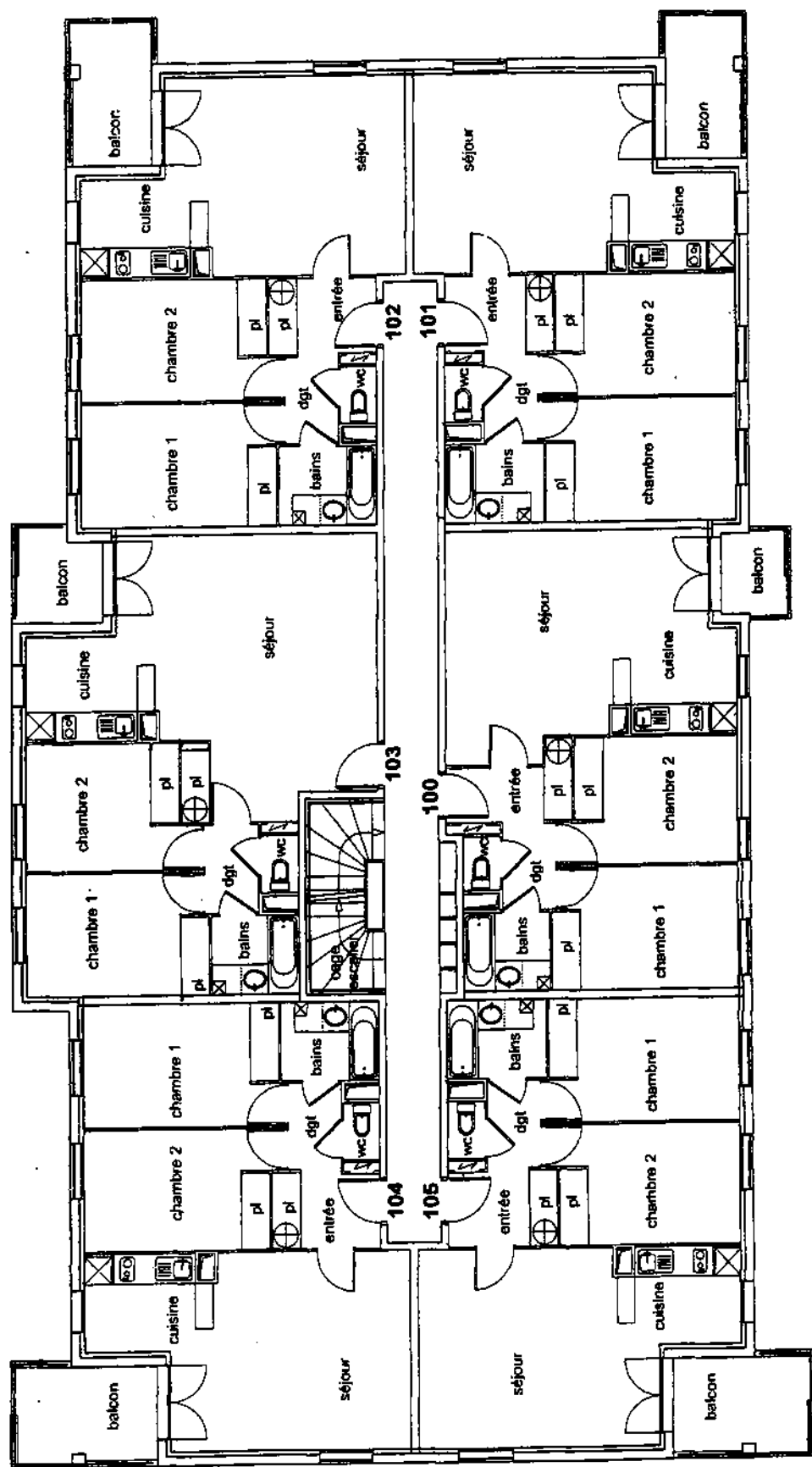
Bât 6 - 78 chemin des 7 Deniers
BP 60 401 - 31204 Toulouse cedex 2
Tél. 05 34 410 410 • Fax. 05 34 410 463

BATIMENT F - Niveau 1

Rez de chaussée

20 MAR 2006

Les Balcons de Bellevue



BATIMENT F- Niveau 2

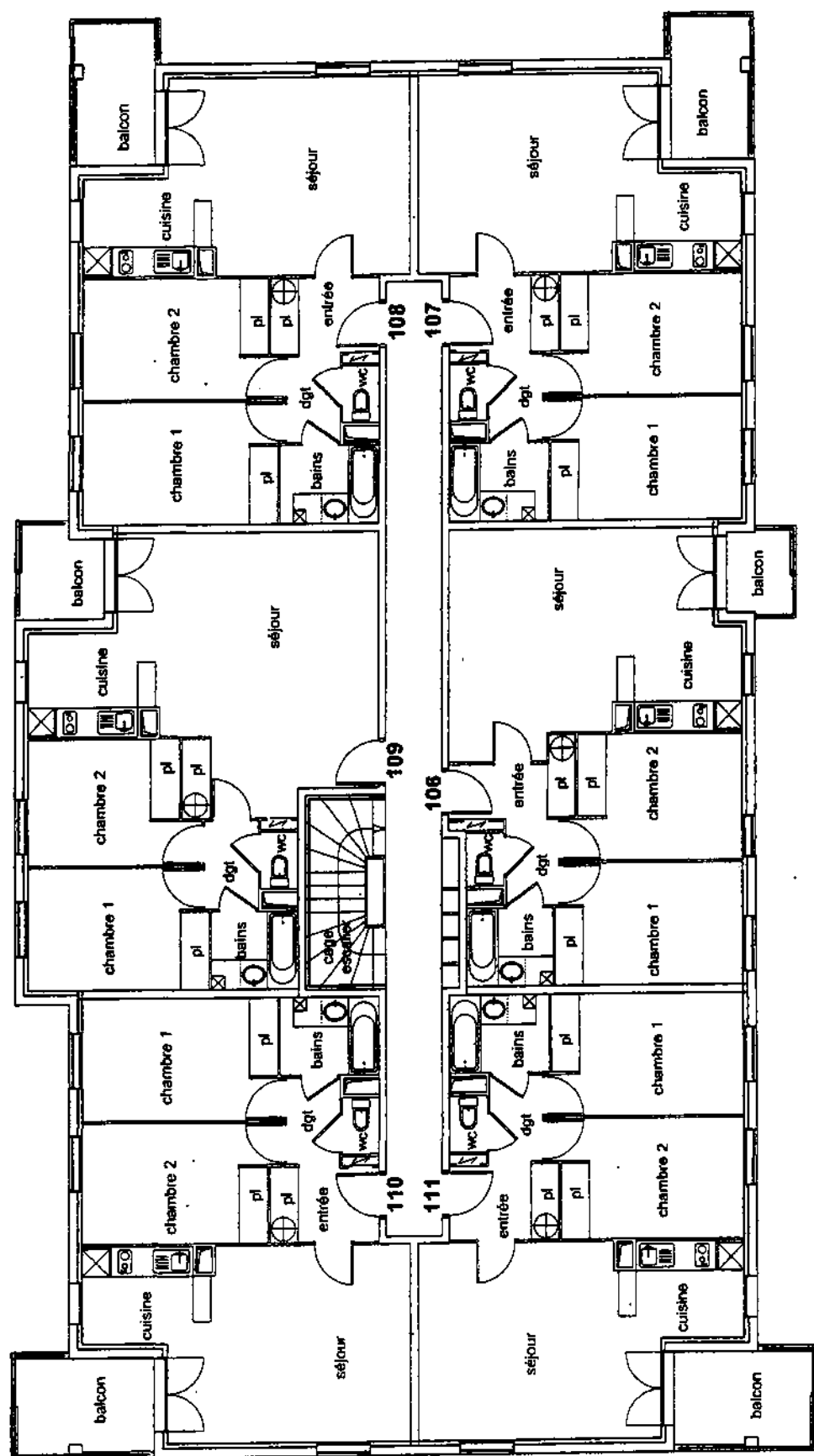
1 er Etage



MONNÉ-DECROIX

Bat 6 • 78 chemin des 7 Deniers
BP 60 401 • 31204 Toulouse cedex 2
Tél. 05 34 410 410 • Fax. 05 34 410 463

Les Balcons de Bellevue



MONNÉ-DECROIX

Bât 6 • 78 chemin des 7 Deniers
BP 60 401 • 31204 Toulouse cedex 2
Tél. 05 34 410 410 • Fax. 05 34 410 463

BATIMENT F- Niveau 3

2ème Etage



dossier n° CU 16015 21 C5802

date de dépôt : 18/08/2021

demandeur : **SCPA RD AVOCATS & ASSOCIES(200141 / CB)**

adresse du terrain : 4 impasse des Rossignols Les Balcons de Bellevue
16000 ANGOULEME

CERTIFICAT d'URBANISME

délivré au nom de la commune

Le Maire de la commune d'ANGOULEME,

Vu la demande d'un certificat d'urbanisme indiquant, en application de l'article L.410-1 a) du code de l'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et la liste des taxes et participations d'urbanisme applicables à un terrain situé à 4 impasse des Rossignols Les Balcons de Bellevue (cadastré BT235), 16000 ANGOULEME, présentée le 18/08/2021 par **SCPA RD AVOCATS & ASSOCIES(200141 / CB)**, 16 Rue des Greffes 30000 NÎMES, et enregistrée par la mairie d'ANGOULEME sous le numéro **CU 16015 21 C5802** ;

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.410-1, R.410-1 et suivants ;

Vu l'arrêté n°2020-266 du 8 juin 2020 portant délégation de fonctions et de signatures à Monsieur Gérard MARQUET, conseiller municipal délégué à l'urbanisme et au logement, au patrimoine, à la construction et la sécurité des bâtiments ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme intercommunal approuvé le 05/12/2019, modifié le 17/12/2020, mis à jour le 11/02/2021 et modifié le 27/05/2021 ;

CERTIFIE

Article 1

Les règles d'urbanisme, la liste des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété applicables au terrain sont mentionnées aux articles 2 et suivants du présent certificat.

Conformément au quatrième alinéa de l'article L. 410-1 du code de l'urbanisme, si une demande de permis de construire, d'aménager ou de démolir ou si une déclaration préalable est déposée dans le délai de dix-huit mois à compter de la date du présent certificat d'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, le régime des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété tels qu'ils existaient à cette date ne peuvent être remis en cause à l'exception des dispositions qui ont pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

Article 2

Le terrain est situé dans une commune dotée d'un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal.

Les articles suivants du code de l'urbanisme sont notamment applicables :

- art. L.111-6 à L.111-10, art. R.111-4, R.111-26, R.111-27 et R.121-2

Zone UM

Le terrain est grevé des servitudes d'utilité publiques suivantes :

Servitudes résultant de l'instauration de périmètres de protection des eaux destinées à la consommation humaine et des eaux minérales.

Servitudes de protection des centres de réception radio-électriques contre les perturbations électromagnétiques.

Servitudes relatives aux transmissions radioélectriques concernant la protection contre les obstacles des centres d'émission et de réception exploités par l'Etat.

Le terrain est situé dans une zone dont l'aléa retrait et gonflement des sols argileux est moyen.

Le terrain se trouve en zone de sismicité d'aléa faible.

En raison de la localisation et de la superficie de l'unité foncière (zone B pour les parcelles > 1000m²), toutes les demandes de permis de construire, de permis de démolir, de permis d'aménager, de décision de réalisation de Zone d'Aménagement Concerté devront être transmises au Préfet de Région (Direction Régionale des Affaires Culturelles - service régional de l'archéologie) pour instruction et prescriptions archéologiques éventuelles (Arrêté du Préfet de Région n°06.16.125 du 24/10/2006).

Article 3

Le terrain est situé à l'intérieur d'un périmètre dans lequel s'applique un droit de préemption urbain par délibération du 15 octobre 2020 au bénéfice de la communauté d'Agglomération de GrandAngoulême.

Article 4

Les taxes suivantes pourront être exigées à compter de l'obtention d'un permis ou d'une décision de non opposition à une déclaration préalable :

TA Communale	Taux = 3,2 %
TA Départementale	Taux = 1,30 %
Redevance d'Archéologie Préventive	Taux = 0,40 %

Article 5

Les participations ci-dessous pourront être exigées à l'occasion d'un permis ou d'une décision de non opposition à une déclaration préalable. Si tel est le cas elles seront mentionnées dans l'arrêté de permis ou dans un arrêté pris dans les deux mois suivant la date du permis tacite ou de la décision de non opposition à une déclaration préalable.

Participations exigibles sans procédure de délibération préalable :

- Participations pour équipements publics exceptionnels (articles L. 332-6-1-2° c) et L. 332-8 du code de l'urbanisme)

Participations préalablement instaurées par délibération :

- Participation pour voiries et réseaux (articles L. 332-6-1-2° d), L. 332-11-1 et L. 332-11-2 du code de l'urbanisme)

Fait à ANGOULEME, le 10 septembre 2021

Pour le Maire et par Délégation
Conseiller municipal Délégué à l'urbanisme et au logement, au
patrimoine, à la construction et la sécurité des bâtiments,

Gérard MARQUET



Le (ou les) demandeur(s) peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de sa notification. A cet effet il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme ou le Préfet pour les arrêtés délivrés au nom de l'État. 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).

Durée de validité : Le certificat d'urbanisme a une durée de validité de 18 mois. Il peut être prorogé par périodes d'une année si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. Vous pouvez présenter une demande de prorogation en adressant une demande sur papier libre, accompagnée du certificat pour lequel vous demandez la prorogation au moins deux mois avant l'expiration du délai de validité.

Effets du certificat d'urbanisme : le certificat d'urbanisme est un acte administratif d'information, qui constate le droit applicable en mentionnant les possibilités d'utilisation de votre terrain et les différentes contraintes qui peuvent l'affecter. Il n'a pas valeur d'autorisation pour la réalisation des travaux ou d'une opération projetée.

Le certificat d'urbanisme crée aussi des droits à votre égard. Si vous déposez une demande d'autorisation (par exemple une demande de permis de construire) dans le délai de validité du certificat, les nouvelles dispositions d'urbanisme ou un nouveau régime de taxes ne pourront pas vous être opposées, sauf exceptions relatives à la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.