



RCS : ROUEN
Code greffe : 7608

Actes des sociétés, ordonnances rendues en matière de société, actes des personnes physiques

REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIETES

Le greffier du tribunal de commerce de ROUEN atteste l'exactitude des informations transmises ci-après

Nature du document : Actes des sociétés (A)

Numéro de gestion : 2006 B 00083
Numéro SIREN : 390 765 675
Nom ou dénomination : FONCIERE ALTER EGO

Ce dépôt a été enregistré le 08/11/2016 sous le numéro de dépôt 6160

GREFFE DU TRIBUNAL DE COMMERCE - ROUEN
Acte déposé le :

08 NOV. 2016



FUSION-ABSORPTION

DE LA SOCIETE SNC DU CHATEAU BLANC

PAR LA SOCIETE FONCIERE ALTER EGO

TRAITE DE FUSION

ENTRE LES SOUSSIGNES :

- Société **FONCIERE ALTER EGO**, société par actions simplifiée au capital de 2.000.000 € dont le siège est sis 9 Boulevard de la Marne, 76000 ROUEN, immatriculée au RCS de ROUEN sous le n°390 765 675, représentée par la société GROUPE AGON, société par actions simplifiée au capital de 3.000.000 euros dont le siège social est 137 rue de la Flaque, Le Bocasse, 776690 CLERES, immatriculée au RCS de ROUEN sous le n°428 934 001, elle-même représentée par Monsieur Philippe VOVARD, Président, dûment habilité aux fins des présentes en vertu d'une délibération du Président en date du 28 septembre 2016, ainsi qu'il résulte de la décision ci-annexée ;

**Ci-après dénommée "la Société Absorbante",
D'UNE PART,**

ET :

- **SNC DU CHATEAU BLANC**, société en nom collectif au capital de 304,90 € dont le siège est sis 9 Boulevard de la Marne, 76000 ROUEN, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de ROUEN sous le n°343 814 711, représentée par son gérant, Monsieur Philippe VOVARD, dûment habilité aux fins des présentes en vertu d'une décision de l'associé unique en date du 28 septembre 2016,

**Ci-après dénommée "la Société Absorbée",
D'AUTRE PART,**

Préalablement à la convention de fusion faisant l'objet du présent acte, il a été exposé ce qui suit :

CHAPITRE I

EXPOSE PREALABLE

I – CARACTERISTIQUES DES SOCIETES

1. La société **SNC DU CHATEAU BLANC** est une société en nom collectif dont l'objet, tel qu'indiqué au Registre du commerce et des sociétés est : *"la réalisation à titre professionnel d'opérations de promotion immobilière, consistant en l'acquisition de terrains, la construction sur ces terrains d'ensembles immobiliers destinés à être revendus en l'état, par lots, ou à défaut à être loués ; l'acquisition, la gestion, la location, l'administration par tous moyens à sa convenance, de tout ou partie de tous biens ou droits immobiliers"*.

La durée de la Société est de 75 ans et ce, jusqu'au 10 février 2063.

Le capital social de la société SNC DU CHATEAU BLANC s'élève actuellement à 304,90 €. Il est réparti en 20 parts de 15,245 € de nominal chacune, intégralement libérées.

Elle n'a pas créé de parts de fondateur ou de parts bénéficiaires, ni émis d'obligations ou de valeurs mobilières composées. Elle n'offre au public aucun titre financier.

Biens immobiliers :

Dans un ensemble immobilier édifié sur un terrain sis sur la commune BROSVILLE (27), rue Saint Fiacre, cadastré section AB, parcelles n°28, 136, 143, 152, 153 et 154, pour une contenance totale de 243 a et 54 ca, ayant fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété par acte déposé au rang des minutes de Maître LEVILLY, Notaire à ROUEN, en date du 13 juin 2013 dont une copie est ci-annexée (**Annexe n°1**). Un plan de situation cadastrale est ci-annexé (**Annexe n°2**). Les références cadastrales sont les suivantes :

Section	Numéro	Contenance
AB	28	9 a 53 ca
AB	136	17 a 84 ca
AB	143	2 ha 09 a 82 ca
AB	152	0 a 44 ca
AB	153	3 a 74 ca

AB	154	2 a 17 ca
TOTAL		2 ha 43 a 54 ca

La société **SNC DU CHATEAU BLANC** reste propriétaire des lots répertoriés dans le tableau ci-après, lots grevés de baux consentis à la société d'exploitation de la résidence.

N° du Lot	Désignation du lot	Bail au 01/01/2016			
		Loyer annuel HT	Mode de calcul	Indice de référence	Valeur
65	Un jardin et les 19 / 1 000èmes du sol et des parties communes générales	110,00 €	<i>soit 5% de la valeur totale du lot</i> <i>= 2.200 x 5%</i>	ILC 3ème Trim. 2015	108,38
66	Un terrain comprenant 2 bâtiments et un jardin et les 223 / 1 000èmes du sol et des parties communes générales	5 840,00 €	<i>soit 5% de la valeur totale du lot</i> <i>= 116.800 x 5%</i>	ILC 3ème Trim. 2015	108,38

La situation juridique des biens immobiliers apportés sera relatée précisément dans l'acte de dépôt du présent traité au rang des minutes de l'étude **GENCE & ASSOCIES**, Notaire à **ROUEN**.

2. La société **FONCIERE ALTER EGO** est une société par actions simplifiée dont l'objet, tel qu'indiqué au Registre du commerce et des sociétés est :

- *A titre principal : toutes activités de locations d'immeubles nus ou meublés ;*
- *A titre accessoire : la construction, l'achat et la vente d'immeubles ;*

Directement ou indirectement, par voie de création de sociétés et groupements nouveaux, d'apport, de commandite, de souscription, d'achat de titres ou droits sociaux, de fusion, d'alliance, d'association en participation ou de prise ou de dation à bail, en location ou location-gérance de tous biens ou autres droits,

Et généralement toutes affaires commerciales, mobilières ou immobilières se rattachant directement ou indirectement à l'objet ci-dessus spécifié ; la création, l'acquisition, la propriété, la location comme bailleur ou preneur de tous établissements se rapportant aux activités ci-dessus spécifiées ; l'exploitation, la prise, l'acquisition de tous brevets ou autres titres de propriété industrielle concernant ces activités ; les avances financières et prêts à toutes sociétés ou entreprises ayant une activité similaire ou connexe.

La durée de la Société est de 99 ans et ce, jusqu'au 18/04/2092.

Le capital social de la société FONCIERE ALTER EGO s'élève actuellement à 2.000.000 €. Il est réparti en 100.000 actions de 20 € de nominal chacune, intégralement libérées.

Elle n'a pas créé de parts de fondateur ou de parts bénéficiaires, ni émis d'obligations ou de valeurs mobilières composées. Elle n'offre au public aucun titre financier.

3. La société FONCIERE ALTER EGO détient 100 % de la société SNC DU CHATEAU BLANC, soit la totalité des 20 parts composant le capital de la société SNC DU CHATEAU BLANC.
4. Monsieur Philippe VOVARD, Président de la société GROUPE AGON, elle-même Présidente de la société FONCIERE ALTER EGO, est également Gérant de la société SNC DU CHATEAU BLANC.

II – MOTIFS ET BUTS DE LA FUSION

Le présent projet de fusion simplifiée a pour principal but de rationaliser l'organigramme des filiales de la société FONCIERE ALTER EGO. L'opération de promotion immobilière réalisée au cours de ces dernières années par la société SNC DU CHATEAU BLANC étant achevée, cette société n'a plus de raison d'être et doit disparaître au profit de la société FONCIERE ALTER EGO.

III – COMPTES SERVANT DE BASE A LA FUSION

Les termes et conditions du présent traité de fusion ont été établis par les deux sociétés soussignées, sur la base de leurs comptes, arrêtés au 31 décembre 2015 (date de clôture de l'exercice pour chacune des sociétés intéressées), et régulièrement approuvés.

Les bilans, comptes de résultat et annexes, arrêtés au 31 décembre 2015, de chacune des sociétés soussignées, figurent en **annexe 3** à la présente convention.

IV – METHODES D'EVALUATION

Les éléments d'actif et de passif apportés sont évalués à leur valeur comptable, tels qu'ils figurent dans les comptes de la société SNC DU CHATEAU BLANC, arrêtés au 31 décembre 2015, conformément au règlement CNC 2004-01 (Arrêté du 7 juin 2004, JO du 8, p. 10115).

Cette évaluation n'entraîne aucune conséquence défavorable à l'égard de quiconque.

CECI EXPOSE, LES PARTIES ONT ETABLI DE LA MANIERE SUIVANTE LE PROJET DE LEUR FUSION

CHAPITRE II

APPORT – FUSION

I – DISPOSITIONS PREALABLES

La société SNC DU CHATEAU BLANC apporte, sous les garanties ordinaires de fait et droit en la matière, et sous les conditions suspensives ci-après exprimées, à la société FONCIERE ALTER EGO, l'ensemble des biens, droits et obligations, actifs et passifs, existant chez elle au 31 décembre 2015. Il est précisé que l'énumération ci-après n'a qu'un caractère indicatif et non limitatif.

Le patrimoine de la société SNC DU CHATEAU BLANC sera dévolu à la société FONCIERE ALTER EGO, Société Absorbante, dans l'état où il se trouvera le jour de la réalisation définitive de la fusion.

Il est ici rappelé que, depuis une décision de l'assemblée générale des associés de la société SNC DU CHATEAU BLANC du 22 décembre 2014, les résultats dégagés annuellement par la société, sont réputés comptablement acquis par les associés au prorata de leur participation à la date de leur réalisation, soit à compter de la date de clôture de l'exercice social. En conséquence, les capitaux propres de la SNC DU CHATEAU BLANC sont au 1^{er} janvier 2016 de 305 €uros (345.220 € - 344.915 €) et le résultat affecté au profit de l'associée unique correspond donc à ce jour à une dette de la SNC DU CHATEAU vis-à-vis de la Société absorbante.

II – APPORTS DE LA SOCIETE SNC DU CHATEAU BLANC

A) Actif apporté

1. Eléments incorporels

✓ Immobilisations incorporelles 0

2. Eléments corporels

✓ Terrains 2.200 €

✓ Constructions 29.200 €

✓ Autres immobilisations corporelles 0

L'ensemble des éléments corporels étant évalué à 31.400 €

3. Immobilisations financières

✓ Immobilisations financières 0

4. Stocks	
✓ Stocks	0
5. Valeurs réalisées et disponibles	
✓ Créances et disponibilités	644.095,12 €
Soit un montant de l'actif apporté de	675.495,12 €

B) Passif pris en charge

1. Provisions pour risques et charges	0
2. Dettes financières	0
3. Dettes financières diverses	344.914,91 €
4. Autres dettes	294.343,61 €
5. Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	35.932 €
Soit un montant de passif apporté de	675.190,52 €

C) Actif net apporté

Différence entre l'actif apporté et le passif pris en charge, l'actif net apporté par la société SNC DU CHATEAU BLANC à la société FONCIERE ALTER EGO s'élève donc à :

- Total de l'actif	675.495,12 €
- Total du passif	675.191,52 €
Soit un actif net apporté de	304,60 €

III – REMUNERATION DE L'APPORT-FUSION

Ainsi qu'il a été dit ci-dessus, l'actif net apporté par la société SNC DU CHATEAU BLANC à la société FONCIERE ALTER EGO s'élève donc à **TROIS CENT QUATRE EUROS ET SOIXANTE CENTIMES (304,60 €)**.

La société FONCIERE ALTER EGO étant propriétaire de la totalité des 20 parts de la Société Absorbée et ne pouvant devenir propriétaire de ses propres actions, renonce, si la fusion se réalise, à exercer ses droits, du fait de cette réalisation, en sa qualité d'associée de la Société Absorbée.

Par suite de cette renonciation, conformément à l'article L. 236-3 du Code de commerce, il ne sera procédé à la création d'aucune action nouvelle à titre d'augmentation du capital de la Société Absorbante.

IV – BONI / MALI DE FUSION

La différence entre la valeur nette des biens et droits apportés, à savoir 305 euros, et la valeur nette comptable de la société SNC DU CHATEAU BLANC dans les livres de la société FONCIERE ALTER EGO, soit 296 633 euros, constituera un mali de fusion d'un montant de 296.328 €, qui sera affecté à concurrence de 98600 € en plus-value sur terrain et construction et de 197.728 € en charges financières (vrai mali).

V – PROPRIETE ET JOUISSANCE

La société FONCIERE ALTER EGO sera propriétaire des biens apportés à compter du jour de la réalisation définitive de la fusion. Elle en aura la jouissance à compter rétroactivement du 1^{er} janvier 2016.

Il est expressément stipulé que les opérations, tant actives que passives, engagées par la société SNC DU CHATEAU BLANC, depuis le 1^{er} janvier 2016 jusqu'au jour de la réalisation de la fusion, seront considérées comme l'ayant été par la société FONCIERE ALTER EGO.

Les comptes de la société SNC DU CHATEAU BLANC afférents à cette période, seront remis à la Société Absorbante par les responsables légaux de la société SNC DU CHATEAU BLANC.

Enfin, la Société Absorbante sera subrogée purement et simplement, d'une manière générale, dans tous les droits, actions, obligations et engagements divers de la Société Absorbée, dans la mesure où ces droits, actions, obligations et engagements se rapportent aux biens faisant l'objet du présent apport.

CHAPITRE III

CHARGES ET CONDITIONS

Les biens apportés sont libres de toutes charges et conditions autres que celles ici rappelées :

I – ENONCE DES CHARGES ET CONDITIONS

- A) La société FONCIERE ALTER EGO prendra les biens apportés par la Société Absorbée dans l'état où ils se trouveront à la date de réalisation de la fusion, sans pouvoir exercer aucun recours contre la société SNC DU CHATEAU BLANC, pour quelque cause que ce soit et notamment pour usure ou mauvais état des installations, du mobilier et des matériels ou outillages apportés, erreur dans la désignation et la contenance des biens, quelle qu'en soit l'importance.

- B)** Ainsi qu'il a déjà été dit, les apports de la Société Absorbée sont consentis et acceptés moyennant la charge pour la Société Absorbante de payer l'intégralité du passif de la Société Absorbée, tel qu'énoncé plus haut, et d'une manière générale, tel que ce passif existera au jour de la réalisation définitive de la fusion projetée.

Il est précisé ici que le montant ci-dessus indiqué du passif de la société SNC DU CHATEAU BLANC à la date du 31 décembre 2015, donné à titre purement indicatif, ne constitue pas une reconnaissance de dettes au profit de prétendus créanciers qui seront tenus, dans tous les cas, d'établir leurs droits et de justifier de leurs titres.

Enfin, la société FONCIERE ALTER EGO prendra à sa charge les passifs qui n'auraient pas été comptabilisés et transmis en vertu du présent acte, ainsi que les passifs, ayant une cause antérieure au 31 décembre 2015 mais qui ne se révéleraient qu'après la réalisation définitive de la fusion.

II – L'ABSORPTION EST, EN OUTRE, FAITE SOUS LES AUTRES CHARGES ET CONDITIONS SUIVANTES :

- A)** La Société Absorbante aura tous pouvoirs, dès la réalisation de la fusion, notamment pour intenter ou défendre à toutes actions judiciaires en cours ou nouvelles, au lieu et place de la Société Absorbée et relatives aux biens apportés, pour donner tous acquiescements à toutes décisions, pour recevoir ou payer toutes sommes dues en suite des sentences ou transactions.
- B)** La société FONCIERE ALTER EGO supportera et acquittera, à compter du jour de la réalisation de la fusion, les impôts et taxes, primes et cotisations d'assurances, ainsi que toutes charges quelconques, ordinaires ou extraordinaires, grevant ou pouvant grever les biens et droits apportés et celles qui sont ou seront inhérentes à l'exploitation ou à la propriété des biens apportés.
- C)** La société FONCIERE ALTER EGO prendra les biens immobiliers apportés dans l'état où ils se trouveront lors de sa prise de possession, sans pouvoir exercer aucun recours contre la Société Absorbée, à raison de fouilles ou excavations qui auraient pu être pratiquées sous les immeubles, et de tous éboulement qui pourraient en résulter par la suite, la nature du sol et du sous-sol n'étant pas garantie, comme aussi sans aucune garantie en ce qui concerne soit l'état des immeubles dépendant des biens apportés et les vices de toute nature, apparents ou cachés, soit la désignation ou les contenances indiquées, toute erreur dans la désignation et toute différence de contenance en plus ou en moins, s'il en existe, devant faire le profit ou la perte de la société FONCIERE ALTER EGO.
- D)** La société FONCIERE ALTER EGO souffrira les servitudes passives grevant ou pouvant grever les immeubles dont dépendent les biens apportés, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, s'il en existe, le tout à ses risques et périls, sans recours contre

la Société Absorbée et sans que la présente clause puisse donner à qui que ce soit plus de droit qu'il n'en aurait en vertu de titres réguliers non prescrits par la loi.

A cet égard, le représentant de la Société Absorbée déclare que ladite société n'a personnellement créé ni laissé acquérir aucune servitude sur les biens apportés et qu'à sa connaissance il n'existe aucune servitude sauf celles pouvant résulter des titres de propriété, de la situation naturelle des lieux, de l'urbanisme et de tous titres et pièces, lois et décrets en vigueur.

Les servitudes grevant les biens immobiliers transmis par la présente fusion seront relatées précisément dans l'acte de dépôt du présent traité au rang des minutes de l'étude GENGE & ASSOCIES, Notaire à ROUEN.

- E) La société FONCIERE ALTER EGO exécutera, à compter du jour de la réalisation de la fusion, tous traités, marchés et conventions intervenus avec des tiers et avec le personnel, relativement à l'exploitation des biens apportés, toutes assurances contre l'incendie, les accidents et autres risques et sera subrogée dans tous les droits et obligations en résultant à ses risques et périls, sans recours contre la Société Absorbée.
- F) Elle se conformera aux lois, décrets, arrêtés, règlements et usages concernant les exploitations de la nature de celle dont font partie les biens apportés et fera son affaire personnelle de toutes autorisations qui pourraient être nécessaires, le tout à ses risques et périls.
- G) La société FONCIERE ALTER EGO sera subrogée, à compter de la date de la réalisation définitive de la fusion dans le bénéfice et la charge des contrats de toute nature liant valablement la Société Absorbée à des tiers pour l'exploitation de son activité.

Elle fera son affaire personnelle de l'obtention de l'agrément par tous tiers à cette subrogation, la société SNC DU CHATEAU BLANC s'engageant, pour sa part, à entreprendre, chaque fois que cela sera nécessaire, les démarches en vue du transfert de ces contrats.

- H) La société SNC DU CHATEAU BLANC n'employant aucun salarié, aucun transfert de contrat de travail ne sera réalisé.

III – POUR CES APPORTS, LA SOCIETE SNC DU CHATEAU BLANC PREND LES ENGAGEMENTS CI-APRES :

- A) La Société Absorbée s'oblige jusqu'à la date de réalisation de la fusion, à poursuivre l'exploitation de son activité, en bon père de famille ou en bon commerçant, et à ne rien faire, ni laisser faire qui puisse avoir pour conséquence d'entraîner sa dépréciation.

De plus, jusqu'à la réalisation définitive de la fusion, la société SNC DU CHATEAU BLANC s'oblige à n'effectuer aucun acte de disposition du patrimoine social de ladite société sur des biens, objets du présent apport, en dehors des opérations sociales courantes, sans accord de la Société Absorbante, et à ne contracter aucun emprunt exceptionnel sans le même accord, de manière à ne pas affecter les valeurs conventionnelles de l'apport sur le fondement desquelles ont été établies les bases financières de l'opération projetée.

- B)** Elle s'oblige à fournir à la société FONCIERE ALTER EGO, tous les renseignements dont cette dernière pourrait avoir besoin, à lui donner toutes signatures et à lui apporter tous concours utiles pour lui assurer vis-à-vis de quiconque la transmission des biens et droits compris dans les apports et l'entier effet des présentes conventions. Elle devra, notamment, à première réquisition de la société FONCIERE ALTER EGO, faire établir tous actes complémentaires, réitératifs ou confirmatifs des présents apports et fournir toutes justifications et signatures qui pourraient être nécessaires ultérieurement.
- C)** Elle s'oblige à remettre et à livrer à la société FONCIERE ALTER EGO aussitôt après la réalisation définitive des présents apports, tous les biens et droits ci-dessus apportés, ainsi que tous titres et documents de toute nature s'y rapportant.

CHAPITRE IV

CONDITIONS SUSPENSIVES

La présente fusion est soumise à la condition suspensive suivante :

- Approbation par l'Assemblée Générale Extraordinaire de la société FONCIERE ALTER EGO de la fusion par voie d'absorption de la société SNC DU CHATEAU BLANC.
La réalisation de cette condition suspensive sera suffisamment établie, vis-à-vis de quiconque, par la remise de copies ou d'extraits certifiés conformes du procès-verbal des délibérations de l'Assemblée Générale.

Cette condition devra être réalisée au plus tard le 31 décembre 2016, sauf prorogation d'un commun accord entre les parties.

La constatation matérielle de la réalisation définitive de la présente fusion pourra avoir lieu par tous autres moyens appropriés.

La société SNC DU CHATEAU BLANC se trouvera dissoute de plein droit dès que la

fusion sera réalisée.

Il ne sera procédé à aucune opération de liquidation du fait de la transmission à la société FONCIERE ALTER EGO de la totalité de l'actif et du passif de la société SNC DU CHATEAU BLANC.

CHAPITRE V

DECLARATIONS GENERALES

La Société Absorbée déclare :

- Qu'elle n'a jamais été en état de cessation des paiements, n'a jamais fait l'objet d'une procédure de redressement ou de liquidation judiciaire, n'a jamais fait l'objet d'une procédure collective sous l'empire de la loi du 13 juillet 1967 ou de la loi du 25 janvier 1985 et, de manière générale, qu'elle a la pleine capacité de disposer de ses droits et biens ;
- Qu'elle n'est actuellement, ni susceptible d'être ultérieurement, l'objet d'aucune poursuite pouvant entraver ou interdire l'exercice de son activité ;
- Qu'elle a obtenu toutes les autorisations contractuelles, administratives ou autres qui pourraient être nécessaires pour assurer valablement la transmission des biens apportés, y compris le consentement des bailleurs de locaux loués si celui-ci s'avérait nécessaire étant toutefois précisé que conformément aux dispositions de l'article L145-16 du Code de commerce, la Société absorbante sera, nonobstant toute stipulation contraire, substituée à la Société absorbée dans tous les droits et obligations découlant des baux commerciaux consentis à la Société absorbée ;
- Que les créances et valeurs mobilières apportées, notamment les titres de participation, sont de libre disposition ; qu'elles ne sont grevées d'aucun nantissement ; que les procédures d'agrément préalable auxquelles pourrait être subordonnée leur transmission à la société FONCIERE ALTER EGO ont été régulièrement entreprises ;
- Que son patrimoine n'est menacé d'aucune mesure d'expropriation ;
- Que le matériel et autres ne sont grevés d'aucune inscription de privilège de vendeur ou de nantissement, étant entendu que, si une telle inscription se révélait du chef de la Société Absorbée, cette dernière devrait immédiatement en rapporter mainlevée et certificat de radiation à ses frais ;
- Que les biens et droits immobiliers apportés ne sont grevés d'aucun privilège, ni hypothèque ou sûreté réelle, étant entendu que, si une telle inscription se révélait du chef de la Société Absorbée, cette dernière devrait en rapporter mainlevée et certificat de radiation à ses frais ;
- Que tous les livres de comptabilité qui se réfèrent auxdites années ont fait l'objet d'un inventaire par les parties qui les ont visés ;

- Que la société SNC DU CHATEAU BLANC s'oblige à remettre et à livrer à la société FONCIERE ALTER EGO, aussitôt après la réalisation définitive de la présente fusion, les livres, documents et pièces comptables inventoriés.

CHAPITRE VI

DECLARATIONS FISCALES ET SOCIALES

I – DISPOSITIONS GENERALES

Les représentants des deux sociétés soussignées obligent celles-ci à se conformer à toutes dispositions légales en vigueur en ce qui concerne les déclarations à faire pour le paiement de l'impôt sur les sociétés et de toutes autres taxes résultant de la réalisation définitive de la présente fusion, dans le cadre de ce qui sera dit ci-après.

Pour les besoins des formalités, les représentants des deux sociétés déclarent que les biens immobiliers transmis à la Société Absorbante dans le cadre de la présente fusion sont évalués contradictoirement à CENT TRENTE MILLE EUROS (130.000 €).

II – DISPOSITIONS SPECIFIQUES

Pour autant que ces dispositions pourront trouver application :

A) Droits d'enregistrement

La fusion, n'intervenant pas entre deux personnes morales passibles de l'impôt sur les sociétés, ne bénéficiera pas des dispositions de l'article 816 du Code général des impôts. La formalité sera soumise aux droits d'enregistrements proportionnels.

B) Impôt sur les sociétés

Ainsi qu'il résulte des clauses ci-avant, la fusion prend effet rétroactivement à compter du **1^{er} janvier 2016**. En conséquence, les résultats bénéficiaires et déficitaires produits depuis cette date par l'exploitation de la Société Absorbée seront englobés dans les résultats imposables de la Société Absorbante.

Les soussignés, représentants de la Société Absorbante et de la Société Absorbée, rappellent que la Société Absorbante détient la totalité des 20 parts de la Société Absorbée et que la présente fusion constitue une opération de restructuration interne. Conformément au règlement CNC 2004-01 précité, les apports seront transcrits dans les écritures de la Société Absorbante à

leur valeur comptable, tels qu'ils figurent dans les comptes de la société SNC DU CHATEAU BLANC, arrêtés au 31 décembre 2015.

C) Taxe sur la valeur ajoutée

Les soussignés constatent que la présente opération de fusion constitue la transmission sous forme d'apport à une société d'une universalité totale de biens au sens de l'article 257 bis du Code général des impôts. En conséquence, sont dispensés de TVA les apports de marchandises, de biens mobiliers corporels et incorporels d'investissement, d'immeubles et de terrains à bâtir.

Conformément à l'article 257 bis précité, la Société Absorbante continuera la personne de la Société Absorbée et devra, le cas échéant, opérer les régularisations du droit à déduction et les taxations de cessions ou de livraisons à soi-même qui deviendraient exigibles postérieurement à la fusion et qui auraient en principe incombé à la Société Absorbée si elle avait continué à exploiter.

En outre, la Société Absorbante continuera la personne de la Société Absorbée et devra, si elle réalise des opérations dont la base d'imposition est assise sur la marge en application du e du 1 de l'article 266, de l'article 268 ou de l'article 297 du Code général des impôts, la calculer en retenant au deuxième terme de la différence, le montant qui aurait été celui retenu par la Société Absorbée si elle avait réalisé l'opération.

La Société Absorbante déclare qu'elle demandera le transfert du crédit de TVA déductible existant chez la Société Absorbée, en application de la documentation administrative 3 D-1411, § 73.

CHAPITRE VII

DISPOSITIONS DIVERSES

I – FORMALITES

- A) La société FONCIERE ALTER EGO remplira, dans les délais légaux, toutes formalités légales de publicité et dépôts légaux relatifs aux apports.**
- B) Elle fera son affaire personnelle des déclarations et formalités nécessaires auprès de toutes administrations qu'il appartiendra, pour faire mettre à son nom les biens apportés.**

Elle fera également son affaire personnelle, le cas échéant, des significations devant être faites conformément à l'article 1690 du Code civil aux débiteurs des créances apportées.

Elle fera son affaire personnelle, le cas échéant, de l'obtention de l'accord des cocontractants pour la transmission des contrats conclus intuitu personae par la Société absorbée.

- C) Elle remplira, d'une manière générale, toutes formalités nécessaires, en vue de rendre opposable aux tiers la transmission des biens et droits mobiliers et immobiliers à elle apportés et notamment, elle déposera le procès-verbal des décisions de l'associé unique de la société absorbante approuvant la fusion, auquel sera annexée une copie du présent acte au rang des minutes de l'étude GENCE & ASSOCIES, Notaire à ROUEN, 105 rue Verte, 76000 ROUEN aux fins de publications au Service de la publicité foncière.

II – DESISTEMENT

Le représentant de la Société Absorbée déclare désister purement et simplement celle-ci de tous droits de privilège et d'action résolutoire pouvant profiter à ladite société, sur les biens ci-dessus apportés, pour garantir l'exécution des charges et conditions imposées à la Société Absorbante, aux termes du présent acte.

En conséquence, il dispense expressément de prendre inscription au profit de la Société Absorbée pour quelque cause que ce soit.

III – REMISE DE TITRES

Il sera remis à la société FONCIERE ALTER EGO lors de la réalisation définitive de la présente fusion, les originaux des actes constitutifs et modificatifs de la Société Absorbée, ainsi que les livres de comptabilité, les titres de propriété, les attestations relatives aux valeurs mobilières, la justification de la propriété des parts et tous contrats, archives, pièces ou autres documents relatifs aux biens et droits apportés.

IV – FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires auxquels donne ouverture la fusion, ainsi que tous ceux qui en seront la suite et la conséquence, seront supportés par la société FONCIERE ALTER EGO.

V – ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et leurs suites, et pour toutes significations et notifications, les représentants des sociétés en cause, ès-qualités, élisent domicile à l'adresse de leur siège social respectif.

VI – POUVOIRS

Tous pouvoirs sont dès à présent expressément donnés :

- aux soussignés, ès-qualités, représentant les sociétés concernées par la fusion, avec faculté d'agir ensemble ou séparément, à l'effet, s'il y avait lieu, de faire le nécessaire au moyen de tous actes complémentaires ou supplétifs ;
- aux porteurs d'originaux ou d'extraits certifiés conformes des présentes et de toutes pièces constatant la réalisation définitive de la fusion, pour exécuter toutes formalités et faire toutes déclarations, significations, tous dépôts, inscriptions, publications et autres.

VII – AFFIRMATION DE SINCERITE

Les parties affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que l'acte exprime l'intégralité de la rémunération de l'apport et reconnaissent être informés des sanctions encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

VIII – ANNEXES

Liste des annexes :

1. Règlement de copropriété
2. Plan de situation cadastrale
3. Bilans des sociétés FONCIERE ALTER EGO et SNC DU CHATEAU BLANC arrêtés au 31 décembre 2015

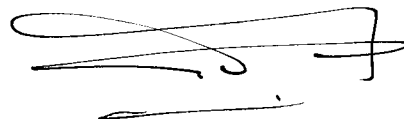
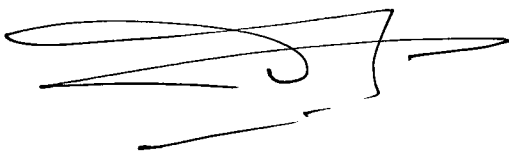
Fait à Paris
Le 14.10.2016
En huit exemplaires

POUR LA SOCIETE ABSORBANTE
FONCIERE ALTER EGO

Société GROUPE AGON, Présidente
Représentée par M. Philippe VOVARD
Président

POUR LA SOCIETE ABSORBEE
SNC DU CHATEAU BLANC

Représentée par M. Philippe VOVARD
Gérant



Département de l'EURE (27)

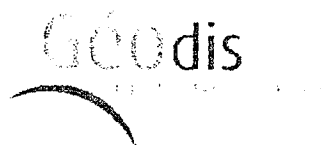
Ville de BROSVILLE

Rue Saint-Fiacre

« RESIDENCE DU CHATEAU BLANC »

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

REGLEMENT DE COPROPRIETE



14 avenue de la voie au coq
14760 BRETTEVILLE SUR ODON
Tél 02 31 75 85 00 - Fax 02 31 75 85 10

D. A9150 – V5
04/06/2013

ARTICLE 21 - MUTATION DE PROPRIETE	37
ARTICLE 22 - MUTATION A TITRE ONEREUX.....	39
ARTICLE 23 - MUTATION A TITRE GRATUIT.....	40
ARTICLE 24 – EMPRUNTS	40
ARTICLE 25 - AVIS AU SYNDIC	40
ARTICLE 26 - ELECTION DE DOMICILE	40
ARTICLE 27 – HYPOTHEQUES	41

CHAPITRE HUITIEME ADMINISTRATION DE LA COPROPRIETE.....42

SECTION I – SYNDICATS.....	42
ARTICLE 28 - SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES	42
ARTICLE 29 - SYNDICATS SECONDAIRES (SANS OBJET)	44
SECTION II - ASSEMBLEE DES COPROPRIETAIRES	45
ASSEMBLEES GENERALES ORDINAIRES	45
ARTICLE 30 - DISPOSITIONS GENERALES	45
ARTICLE 31 - ATTRIBUTIONS ET CONDITIONS DE MAJORITE DE L'ASSEMBLEE GENERALE.....	48
ASSEMBLEES GENERALES DES SYNDICATS SECONDAIRES	52
ARTICLE 32 - DISPOSITIONS GENERALES	52
ARTICLE 33 - ATTRIBUTION DES ASSEMBLEES D'IMMEUBLES - CONDITIONS DE QUORUM ET DE MAJORITE	52
SECTION III - SYNDIC	53
ARTICLE 34 – NOMINATION	53
ARTICLE 35 - REMUNERATION - DUREE DES FONCTIONS	54
ARTICLE 36 – DEMISSION	54
ARTICLE 37 - VACANCE DE L'EMPLOI.....	54
ARTICLE 38 - FONCTIONS DU SYNDIC	55
ARTICLE 39 - CHANGEMENT DE SYNDIC	58
ARTICLE 40 - EMPECHEMENT ET CARENCE.....	58
SECTION IV - CONSEIL SYNDICAL.....	58
ARTICLE 41 – CONSTITUTION.....	58
ARTICLE 42 - NOMINATION – REVOCATION.....	58
ARTICLE 43 - DELIBERATIONS – REMUNERATION	59
ARTICLE 44 – ATTRIBUTIONS.....	59
SECTION V – COPROPRIETES EN DIFFICULTE	60
ARTICLE 45 – DISPOSITIONS PARTICULIERES AUX COPROPRIETES EN DIFFICULTE	60

CHAPITRE NEUVIEME DECISIONS EXTRAORDINAIRES.....62

ARTICLE 46 - MODIFICATION DU REGLEMENT DE COPROPRIETE	62
ARTICLE 47 - ACTE D'ACQUISITION	62
ARTICLE 48 - ACTES DE DISPOSITION	63
ARTICLE 49 - AMELIORATIONS - ADDITIONS – SURELEVATIONS.....	63
ARTICLE 50 – DIVISION DE LA PROPRIETE DU SOL.....	64

CHAPITRE DIXIEME DISPOSITIONS DIVERSES

ARTICLE 51 – LITIGES.....	65
ARTICLE 52 - DEPOT ET PUBLICATION	65

CHAPITRE DEUXIEME

DESIGNATION DE L'IMMEUBLE

ARTICLE 3 - DESIGNATION DU TERRAIN

L'ensemble immobilier faisant l'objet du présent état descriptif de division - règlement de copropriété est édifié sur un terrain sis sur la commune de BROSVILLE (Eure), rue Saint-Fiacre, cadastré section AB parcelles n° 28, 136, 143 et 152 à 154 pour une contenance totale de 243 a 54 centiares, d'après cadastre.

Section	N°	Contenance Cadastre
AB	28	9 a 53 ca
AB	136	17 a 84 ca
AB	143	209 a 82 ca
AB	152	0 a 44 ca
AB	153	3 a 74 ca
AB	154	2 a 17 ca

ARTICLE 4 - ORIGINE DE PROPRIETE

Les origines de propriété du terrain sur lequel est bâti l'immeuble, ainsi que les servitudes seront rapportées dans l'acte de dépôt du présent état descriptif de division / règlement de copropriété au rang des minutes de l'étude de Maître LEVILLY 105 rue Jeanne d'Arc à Rouen , qui rédigera l'acte.

ARTICLE 5 - PLANS

La localisation et la division de l'ensemble immobilier sont expliquées par une série de plans :

- plan du cadastre ;
- plan de masse figuratif ;
- plan des niveaux.

Les dits plans ont été établis par la société GEODIS, Géomètres- Experts DPLG, 14 Avenue voie au coq BP60221 BRETTEVILLE/ODON 14653 CARPIQUET cedex, à partir de plans communiqués par le cabinet Artefact à Rouen (plans phase 2 en date de décembre 2012).

NOTA: Il est précisé que les dimensions graphiques et l'aménagement intérieur des lots mentionnés dans les présentes et portés sur les plans, n'est donné qu'à titre indicatif.

ARTICLE 6 - DESCRIPTION GENERALE DE L'IMMEUBLE

L'ensemble immobilier se compose :

de deux terrains séparés par le chemin rural n°16 ;
de deux bâtiments A et B et de quatre bâtiments annexes.
d'espaces communs extérieurs (espaces verts, parking, jardins, allées, massif floraux etc...).

Détaillés comme suit :

REZ DE CHAUSSEE :

Un ensemble de pièces servant au bon fonctionnement de la résidence pour personnes âgées (deux salons, un atelier, une salle du personnel, deux locaux entretien, une salle réunion, un bureau directeur, une salle à manger, une cafétéria, une pièce cuisson, une pièce préparation froide, une pièce déboitage légumerie, une réserve neutre, un bureau, deux laveries, un W.C. femme, un W.C. homme, un local technique, un local repassage, une machinerie ascenseur, un vestiaire femme avec douche, un vestiaire homme avec douche, un sanitaire homme, un sanitaire femme, un accueil, des dégagements et un local poubelles.)

Un escalier B donnant accès au 1^{er} étage.

Un ascenseur B.

1^{er} ETAGE :

Un ensemble de pièces servant au bon fonctionnement de la résidence pour personnes âgées (Un local linge propre, un local linge sale et une circulation)

Un escalier B donnant accès au 2^{ème} étage et rez-de-chaussée

Un ascenseur B.

Douze chambres avec salle d'eau et une avec balcon. Les lots 46 à 52 ont accès à une terrasse commune.

2^{ème} ETAGE :

Un ensemble de pièces servant au bon fonctionnement de la résidence pour personnes âgées (Un local linge propre, un local linge sale et une circulation)

Un escalier B desservant jusqu'au rez-de-chaussée.

Un ascenseur B.

Douze chambres avec salle d'eau.

6.3- ESPACES EXTERIEURS

L'extérieur se compose de deux terrains séparés par le chemin rural n°16.

- Terrain EST : il est composé d'espace vert et de places de parking.
- Terrain OUEST : à l'Est du bâtiment unique, des places de parking, une allée piétonne, des espaces verts, deux terrasses, un portillon, des jardins, un escalier de secours et des massif floraux.
 Au Sud du bâtiment unique, un cheminement pompiers, un portillon et des jardins avec massif floraux.
 A l'Ouest du bâtiment unique, des allées de circulations, des places de parking des espaces verts, des arbres, des jardins avec massif floraux, une station d'épuration avec épandage, quatre bâtiments annexes.

- locaux extérieurs communs :

Deux bâtiments se trouvant au sud de la parcelle Ouest.

Pour les bâtiments A et B :

- Ossature du bâtiment

Les fondations, les murs de façades et de pignons, les murs de refends et porteurs, le gros œuvre des planchers, terrasses et balcons, la toiture accessible ou non et d'une manière générale tout ce qui forme l'ossature des bâtiments A et B.

- Ornement de façade

Les ornements de façade non compris les garde-corps et les barres d'appui des fenêtres, des balcons et des terrasses privatives et les volets qui seront propriétés privées.

- Locaux communs

Les escaliers et ascenseurs, desservant les étages, les placards techniques, les issues de secours, les circulations, les sanitaires communs, les salons, les locaux ménages, les locaux techniques....

- Aération – Ventilation

Les tuyaux de ventilation et d'aération ainsi que l'installation de ventilation mécanique contrôlée.

- Canalisations et câbles

Toutes les canalisations, câbles, colonnes montantes ou descendantes, de distribution, notamment d'eau, d'électricité, Telecom, câbles de télévision, l'installation de vidéophone et de portier électrique, les tuyaux d'évacuation des eaux pluviales et usées, sauf toutefois les parties des canalisations ou conduites affectées à l'usage exclusif et particulier de chaque copropriétaire et se trouvant à l'intérieur des parties privatives.

- Installation d'éclairage

Les installations d'éclairage se trouvant dans les bâtiments et à l'extérieur permettant l'éclairage des parties communes.

- Installation de radio et de télévision

L'installation et les conduits qui en dérivent, sauf toutefois les parties de ces conduits affectées à l'usage exclusif d'un copropriétaire se trouvant à l'intérieur des parties privatives.

Et, d'une manière générale, tous espaces, dégagements, couloirs et locaux qui ne sont pas affectés à l'usage d'un seul, et tous leurs accessoires, tels que : glaces, batterie de boîtes aux lettres, tapis, paillassons, non compris les tapis brosse sur les paliers d'entrée des appartements qui seront « parties privatives ».

Enfin et généralement les parties qui, déclarées communes par la loi et les usages en matière de copropriété, ne sont pas déclarées privatives par l'article 10 ci-dessous ou communes aux paragraphes 1, 3 et 4 du présent article.

2 – Indivision forcée

Toutes parties communes et les droits qui leur sont accessoires, de quelque catégorie qu'ils soient, sont placés sous le régime de l'indivision forcée.

ARTICLE 11 - TABLEAU DE DIVISION - COMPOSITION DES LOTS**ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION**

La désignation ci-après de ces lots comporte pour chacun d'eux, l'indication des parties faisant l'objet d'une propriété exclusive (parties privatives), ainsi que la quote-part attachée dans la propriété indivise des parties communes.

L'immeuble ci-dessus désigné est divisé en **SOIXANTE SIX** lots.

LOT NUMERO UN (1)

Une chambre individuelle portant le n°A001, situé au rez-de-chaussée du bâtiment A, comprenant : une chambre et une salle d'eau avec W.C.

et les **DIX** millièmes du sol et des parties communes générales

soit **10** /1000èmes

LOT NUMERO DEUX (2)

Une chambre individuelle portant le n°A002, situé au rez-de-chaussée du bâtiment A, comprenant : une chambre et une salle d'eau avec W.C.

et les **DIX** millièmes du sol et des parties communes générales

soit **10** /1000èmes

LOT NUMERO TROIS (3)

Une chambre individuelle portant le n°A003, situé au rez-de-chaussée du bâtiment A, comprenant : une chambre et une salle d'eau avec W.C.

et les **DIX** millièmes du sol et des parties communes générales

soit **10** /1000èmes

LOT NUMERO QUATRE (4)

Une chambre individuelle portant le n°A004, situé au rez-de-chaussée du bâtiment A, comprenant : une chambre et une salle d'eau avec W.C.

et les **DIX** millièmes du sol et des parties communes générales

soit **10** /1000èmes

LOT NUMERO CINQ (5)

Une chambre individuelle portant le n°A005, situé au rez-de-chaussée du bâtiment A, comprenant : une chambre et une salle d'eau avec W.C.

et les **DIX** millièmes du sol et des parties communes générales

soit **10** /1000èmes

LOT NUMERO SIX (6)

Une chambre individuelle portant le n°A006, situé au rez-de-chaussée du bâtiment A, comprenant : une chambre et une salle d'eau avec W.C.

et les **DIX** millièmes du sol et des parties communes générales

soit **10** /1000èmes

LOT NUMERO SEPT (7)

Une chambre individuelle portant le n°A007, situé au rez-de-chaussée du bâtiment A, comprenant : une chambre et une salle d'eau avec W.C.

et les **ONZE** millièmes du sol et des parties communes générales

soit **11** /1000èmes

LOT NUMERO HUIT (8)

Une chambre individuelle portant le n°A008, situé au rez-de-chaussée du bâtiment A, comprenant : une chambre et une salle d'eau avec W.C.

et les **ONZE** millièmes du sol et des parties communes générales

soit 11 /1000èmes

LOT NUMERO DIX NEUF (19)

Une chambre individuelle portant le n°A107, situé au 1^{er} étage du bâtiment A, comprenant : une chambre et une salle d'eau avec W.C.

et les **DOUZE** millièmes du sol et des parties communes générales

soit 12 /1000èmes

LOT NUMERO VINGT (20)

Une chambre individuelle portant le n°A108, situé au 1^{er} étage du bâtiment A, comprenant : une chambre et une salle d'eau avec W.C.

et les **DOUZE** millièmes du sol et des parties communes générales

soit 12 /1000èmes

LOT NUMERO VINGT ET UN (21)

Une chambre individuelle portant le n°A109, situé au 1^{er} étage du bâtiment A, comprenant : une chambre et une salle d'eau avec W.C.

et les **DOUZE** millièmes du sol et des parties communes générales

soit 12 /1000èmes

LOT NUMERO VINGT DEUX (22)

Une chambre individuelle portant le n°A110, situé au 1^{er} étage du bâtiment A, comprenant : une chambre et une salle d'eau avec W.C.

et les **ONZE** millièmes du sol et des parties communes générales

soit 11 /1000èmes

LOT NUMERO VINGT TROIS (23)

Une chambre individuelle portant le n°A111, situé au 1^{er} étage du bâtiment A, comprenant : une chambre et une salle d'eau avec W.C.

et les **DOUZE** millièmes du sol et des parties communes générales

soit 12 /1000èmes

LOT NUMERO VINGT QUATRE (24)

Une chambre individuelle portant le n°A112, situé au 1^{er} étage du bâtiment A, comprenant : une chambre et une salle d'eau avec W.C.

et les **DOUZE** millièmes du sol et des parties communes générales

soit 12 /1000èmes

LOT NUMERO VINGT CINQ (25)

Une chambre individuelle portant le n°A113, situé au 1^{er} étage du bâtiment A, comprenant : une chambre et une salle d'eau avec W.C.

et les **SEIZE** millièmes du sol et des parties communes générales

soit 16 /1000èmes

LOT NUMERO VINGT SIX (26)

Une chambre individuelle portant le n°A114, situé au 1^{er} étage du bâtiment A, comprenant : une chambre et une salle d'eau avec W.C.

et les **TREIZE** millièmes du sol et des parties communes générales

soit 13 /1000èmes

LOT NUMERO VINGT SEPT (27)

Une chambre individuelle portant le n°A201, situé au 2^{ème} étage du bâtiment A, comprenant : une chambre et une salle d'eau avec W.C.

et les **DOUZE** millièmes du sol et des parties communes générales

soit 12 /1000èmes

LOT NUMERO VINGT HUIT (28)

Une chambre individuelle portant le n°A202, situé au 2^{ème} étage du bâtiment A, comprenant : une chambre et une salle d'eau avec W.C.

et les **DOUZE** millièmes du sol et des parties communes générales

soit 13 /1000èmes

LOT NUMERO TRENTE NEUF (39)

Une chambre individuelle portant le n°A213, situé au 2^{ème} étage du bâtiment A, comprenant : une chambre et une salle d'eau avec W.C.

et les **SEIZE** millièmes du sol et des parties communes générales

soit 16 /1000èmes

LOT NUMERO QUARANTE (40)

Une chambre individuelle portant le n°A214, situé au 2^{ème} étage du bâtiment A, comprenant : une chambre et une salle d'eau avec W.C.

et les **QUATORZE** millièmes du sol et des parties communes générales

soit 14 /1000èmes

LOT NUMERO QUARANTE ET UN (41)

Une chambre individuelle portant le n°1, situé au 1^{er} étage du bâtiment B, comprenant : une chambre et une salle d'eau avec W.C.

et les **DOUZE** millièmes du sol et des parties communes générales

soit 12 /1000èmes

LOT NUMERO QUARANTE DEUX (42)

Une chambre individuelle portant le n°2, situé au 1^{er} étage du bâtiment B, comprenant : une chambre avec balcon et une salle d'eau avec W.C.

et les **DOUZE** millièmes du sol et des parties communes générales

soit 12 /1000èmes

LOT NUMERO QUARANTE TROIS (43)

Une chambre individuelle portant le n°3, situé au 1^{er} étage du bâtiment B, comprenant : une chambre et une salle d'eau avec W.C.

et les **DOUZE** millièmes du sol et des parties communes générales

soit 12 /1000èmes

LOT NUMERO QUARANTE QUATRE (44)

Une chambre individuelle portant le n°4, situé au 1^{er} étage du bâtiment B, comprenant : une chambre et une salle d'eau avec W.C.

et les **ONZE** millièmes du sol et des parties communes générales

soit 11 /1000èmes

LOT NUMERO QUARANTE CINQ (45)

Une chambre individuelle portant le n°5, situé au 1^{er} étage du bâtiment B, comprenant : une chambre et une salle d'eau avec W.C.

et les **DOUZE** millièmes du sol et des parties communes générales

soit 12 /1000èmes

LOT NUMERO QUARANTE SIX (46)

Une chambre individuelle portant le n°6, situé au 1^{er} étage du bâtiment B, comprenant : une chambre et une salle d'eau avec W.C.

et les **DOUZE** millièmes du sol et des parties communes générales

soit 12 /1000èmes

LOT NUMERO QUARANTE SEPT (47)

Une chambre individuelle portant le n°7, situé au 1^{er} étage du bâtiment B, comprenant : une chambre et une salle d'eau avec W.C.

et les **ONZE** millièmes du sol et des parties communes générales

soit 11 /1000èmes

LOT NUMERO QUARANTE HUIT (48)

Une chambre individuelle portant le n°8, situé au 1^{er} étage du bâtiment B, comprenant : une chambre et une salle d'eau avec W.C.

et les **ONZE** millièmes du sol et des parties communes générales

et les **TREIZE** millièmes du sol et des parties communes générales
soit13 /1000èmes

LOT NUMERO CINQUANTE NEUF (59)

Une chambre individuelle portant le n°7, situé au 2^{ème} étage du bâtiment B, comprenant :
une chambre et une salle d'eau avec W.C.

et les **DOUZE** millièmes du sol et des parties communes générales
soit12 /1000èmes

LOT NUMERO SOIXANTE (60)

Une chambre individuelle portant le n°8, situé au 2^{ème} étage du bâtiment B, comprenant :
une chambre et une salle d'eau avec W.C.

et les **DOUZE** millièmes du sol et des parties communes générales
soit12 /1000èmes

LOT NUMERO SOIXANTE ET UN (61)

Une chambre individuelle portant le n°9, situé au 2^{ème} étage du bâtiment B, comprenant :
une chambre et une salle d'eau avec W.C.

et les **DOUZE** millièmes du sol et des parties communes générales
soit12 /1000èmes

LOT NUMERO SOIXANTE DEUX (62)

Une chambre individuelle portant le n°10, situé au 2^{ème} étage du bâtiment B,
comprenant : une chambre et une salle d'eau avec W.C.

et les **DOUZE** millièmes du sol et des parties communes générales
soit12 /1000èmes

LOT NUMERO SOIXANTE TROIS (63)

Une chambre d'hôte, situé au 2^{ème} étage du bâtiment B, comprenant : une chambre et
une salle d'eau avec W.C.

et les **DOUZE** millièmes du sol et des parties communes générales
soit12 /1000èmes

LOT NUMERO SOIXANTE QUATRE (64)

Une chambre d'hôte, situé au 2^{ème} étage du bâtiment B, comprenant : une chambre et
une salle d'eau avec W.C.

et les **DOUZE** millièmes du sol et des parties communes générales
soit12 /1000èmes

LOT NUMERO SOIXANTE CINQ (65)

Un jardin.

et les **DEUX CENT VINGT TROIS** millièmes du sol et des parties communes générales
soit19 /1000èmes

LOT NUMERO SOIXANTE SIX (66)

Un terrain comprenant deux bâtiments et un jardin.

et les **DIX NEUF** millièmes du sol et des parties communes générales
soit223 /1000èmes

Ville de BROSVILLE (Département de l'EURE)

rue Saint-Fiacre

« RESIDENCE LE CHATEAU BLANC »

TABLEAU DES MILLIEMES GENERAUX

N° Cerenicimo	N° Architectural	N° Lot	Bâtiment	Etage	Esc./Asc	Désignation	Tantièmes Généraux
001	A001	1	A	Rez-de-chaussée	A-B	Chambre	10
002	A002	2	A	Rez-de-chaussée	A-B	Chambre	10
003	A003	3	A	Rez-de-chaussée	A-B	Chambre	10
004	A004	4	A	Rez-de-chaussée	A-B	Chambre	10
005	A005	5	A	Rez-de-chaussée	A-B	Chambre	10
006	A006	6	A	Rez-de-chaussée	A-B	Chambre	10
007	A007	7	A	Rez-de-chaussée	A-B	Chambre	11
008	A008	8	A	Rez-de-chaussée	A-B	Chambre	11
009	A009	9	A	Rez-de-chaussée	A-B	Chambre	11
010	A010	10	A	Rez-de-chaussée	A-B	Chambre	11
011	A011	11	A	Rez-de-chaussée	A-B	Chambre	11
012	A012	12	A	Rez-de-chaussée	A-B	Chambre	11
101	A101	13	A	1er Etage	A-B	Chambre	11
102	A102	14	A	1er Etage	A-B	Chambre	11
103	A103	15	A	1er Etage	A-B	Chambre	11
104	A104	16	A	1er Etage	A-B	Chambre	11
105	A105	17	A	1er Etage	A-B	Chambre	11
106	A106	18	A	1er Etage	A-B	Chambre	11
107	A107	19	A	1er Etage	A-B	Chambre	12
108	A108	20	A	1er Etage	A-B	Chambre	12
109	A109	21	A	1er Etage	A-B	Chambre	12
110	A110	22	A	1er Etage	A-B	Chambre	11
111	A111	23	A	1er Etage	A-B	Chambre	12
112	A112	24	A	1er Etage	A-B	Chambre	12
113	A113	25	A	1er Etage	A-B	Chambre	16
114	A114	26	A	1er Etage	A-B	Chambre	13
201	A201	27	A	2ème Etage	A-B	Chambre	12
202	A202	28	A	2ème Etage	A-B	Chambre	12
203	A203	29	A	2ème Etage	A-B	Chambre	12
204	A204	30	A	2ème Etage	A-B	Chambre	12
205	A205	31	A	2ème Etage	A-B	Chambre	12
206	A206	32	A	2ème Etage	A-B	Chambre	12
207	A207	33	A	2ème Etage	A-B	Chambre	13
208	A208	34	A	2ème Etage	A-B	Chambre	13
209	A209	35	A	2ème Etage	A-B	Chambre	13
210	A210	36	A	2ème Etage	A-B	Chambre	12

CHAPITRE QUATRIEME

DROITS ET OBLIGATIONS DES COPROPRIETAIRES

DESTINATION DE L'IMMEUBLE

L'immeuble est destiné exclusivement à usage de Résidence pour Personnes Agées ou équivalent. Cette destination résulte de la configuration et de l'organisation structurelle du bâtiment. L'ensemble des locaux formant le bâtiment, qu'ils soient privatifs ou communs, ne pourra être affecté qu'à cette destination.

Aucun mode d'exploitation ou d'utilisation des lots n'est prohibé s'il respecte la destination de l'immeuble et de ses parties constitutives, ainsi que les dispositions du présent règlement; ainsi les lots situés dans le bâtiment pourront être notamment loués par bail en meublés ou par bail commercial au profit d'un gestionnaire unique de la Résidence pour Personnes Agées.

Les locaux ne pourront changer d'affectation sans l'accord de la copropriété.

ARTICLE 12 - USAGE DES PARTIES COMMUNES

- Chacun des copropriétaires, pour la jouissance des parties privatives lui appartenant, pourra user librement des parties communes, sauf, à respecter leur destination et à ne pas faire obstacle aux droits des autres copropriétaires.

- Toutes les parties communes, notamment les passages, entrées, vestibules, couloirs et paliers devront être libres en tout temps; en conséquence, il ne pourra être déposé, entreposé ou mis à demeure un objet quelconque dans les parties communes de la propriété. Il ne pourra être fait par les copropriétaires dans les escaliers, sur les paliers, dans les couloirs, aucun travail de ménage, tel que brossage et battage de tapis, cirage de chaussures.

- Aucun recours ne pourra être exercé contre le syndicat des copropriétaires en cas de vol ou de détérioration d'objets quelconques momentanément déposés en quelque endroit que ce soit des parties communes, de même qu'en cas de cambriolage dans les appartements.

- L'ensemble des services collectifs et éléments d'équipement 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 propriété.

- Aucune antenne de radio ou de télévision, émettrice ou réceptrice ne pourra être installée sur les façades, balcons, terrasses ou toitures de l'immeuble.

ARTICLE 12bis - USAGE DES PARTIES COMMUNES SPECIALES

Les copropriétaires ne peuvent pas s'opposer à la libre circulation des ouvriers qualifiés pour l'utilisation et l'entretien des services généraux (VMC, compteurs généraux, armoires etc. ...)

- Réseaux câblé de télédistribution

La résidence est dotée d'une antenne collective, située sur le toit. L'installation d'antennes individuelles extérieures ne sera pas autorisée.

- Réparation - Accès des ouvriers

Les copropriétaires devront souffrir sans indemnité l'exécution des réparations qui deviendraient nécessaires aux parties communes, quelle qu'en soit la durée et, si besoin est, livrer accès aux architectes, entrepreneurs et ouvriers chargés de surveiller, conduire ou faire ces travaux.

- Libre accès

En cas d'absence prolongée, tout occupant devra laisser les clés de son local à une personne résidant effectivement dans la commune ou une commune avoisinante. L'adresse de cette personne devra être portée à la connaissance du syndic.

Le détenteur des clés sera autorisé à pénétrer dans l'appartement en cas d'urgence.

- Entretien des canalisations d'eau et robinetteries

Afin d'éviter les fuites d'eau et les vibrations dans les canalisations, les robinets et chasses des cabinets d'aisances devront être maintenus en bon état de fonctionnement et les réparations exécutées sans retard.

En cas de fuite, le propriétaire du local où se produirait la fuite devra réparer les dégâts et rembourser la dépense d'eau supplémentaire évaluée par le syndic.

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

- Surcharge des planchers

Il ne pourra être entreposé, ni placé 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.

- Utilisation des fenêtres, balcons et terrasses

Il ne pourra être étendu de linge aux fenêtres, ni sur les balcons et terrasses, aucun objet ne pourra être posé sur le bord des fenêtres, sur les balustrades des balcons et terrasses. Les vases à fleurs devront être fixés et reposer sur des dessous étanches, de nature à conserver l'excédent d'eau, pour ne pas détériorer les murs, ni incommoder les voisins ou passants.

La culture des plantes grimpantes sur les balcons et terrasses est interdite.

Tout dépôt de matériaux est interdit sur les balcons et terrasses à l'exception des meubles de jardin.

On devra se conformer aux règlements de police pour battre ou secouer les tapis et chiffons de nettoyage.

Les copropriétaires qui bénéficient de la jouissance exclusive de balcon et terrasse seront personnellement responsables de tous dommages, tels que fissures, fuites, etc., provenant de leur fait direct ou indirect et des aménagements, plantations et installations quelconques qu'ils auraient effectués. Ils supporteront en conséquence tous les frais de remise en état qui s'avèreraient nécessaires.

Toutefois, en cas d'aliénation séparée d'une ou plusieurs fractions d'un lot, la nouvelle répartition des charges entre ces fractions sera, par application de l'article 11 de la loi du 10 juillet 1965, soumise à l'approbation de l'assemblée statuant à la majorité prévue par l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965,

Tout copropriétaire de plusieurs lots jouira de la faculté de modifier la composition de ces lots mais sous les mêmes conditions.

Toute modification des lots devra faire l'objet d'un acte modificatif de l'état descriptif de division, ainsi que de l'état de répartition des charges.

En cas de division d'un lot, cet acte attribuera un numéro nouveau à chacune des parties du lot divisé, lesquelles formeront autant de lots distincts.

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

Dans l'intérêt commun des copropriétaires ou de leurs ayants cause, il est stipulé qu'au cas où l'état descriptif de division ou le règlement de copropriété viendraient à être modifiés, une expédition de l'acte modificatif rapportant la mention de publicité foncière devra être remise :

- 1° - Au syndic,
- 2° - Au notaire détenteur de l'original des présentes, ou à son successeur, pour en être effectué le dépôt ensuite de celles-ci au rang de ses minutes.

Tous les frais en conséquence seront à la charge du ou des copropriétaires ayant réalisé les modifications.

ARTICLE 14 - LOCATIONS

Les baux consentis par les copropriétaires devront comporter l'obligation pour les locataires de se conformer à toutes les prescriptions du présent règlement dont ils reconnaîtront avoir pris connaissance et qu'ils s'obligeront à exécuter.

Les locations ne pourront jamais porter exclusivement sur les choses communes, de quelque catégorie qu'elles soient : le droit de jouir de ces dernières demeurera obligatoirement l'accessoire de la location des parties divisées et n'en pourra être disjoint.

En aucun cas, les copropriétaires bailleurs ne seront exonérés de leurs propres obligations et responsabilités, telles qu'elles sont définies aux présentes.

Toutes ces charges seront réparties au prorata des tantièmes généraux des lots de copropriété

Mode de calcul des millièmes : au prorata des superficies pondérés.

Chambres : superficie habitable affectée d'un coefficient de pondération de nature de 1, d'un coefficient de pondération d'étage et d'un coefficient de pondération en fonction de l'orientation et de l'éclairage du logement.

Balcon : superficie affectée d'un coefficient de pondération de nature de 0.20, d'un coefficient de pondération d'étage et d'un coefficient de pondération en fonction de l'orientation et de l'éclairage du logement.

Bâtiment dur : superficie habitable affectée d'un coefficient de pondération de nature de 1, d'un coefficient de pondération d'étage et d'un coefficient de pondération en fonction de l'orientation et de l'éclairage du logement.

Bâtiment léger : superficie habitable affectée d'un coefficient de pondération de nature de 0.30, d'un coefficient de pondération d'étage et d'un coefficient de pondération en fonction de l'orientation et de l'éclairage du logement.

Jardin : superficie habitable affectée d'un coefficient de pondération de nature de 0.11, d'un coefficient de pondération d'étage et d'un coefficient de pondération en fonction de l'orientation et de l'éclairage du logement.

Jardin inondable : superficie habitable affectée d'un coefficient de pondération de nature de 0.04, d'un coefficient de pondération d'étage et d'un coefficient de pondération en fonction de l'orientation et de l'éclairage du logement.

2 - Charges bâtiments A et B

- les dépenses afférentes aux gros murs (façades, pignons et refends) en un mot à tous les murs et éléments constituant l'ossature des bâtiments éventuellement les mitoyennetés correspondantes;
- les dépenses afférentes au gros œuvre des planchers des bâtiments, aux hourdis de ces planchers (mais non compris les lambourdes, le parquet, ou tout autre revêtement formant sol, ni le lattis ou tout autre matériau fixé sur le hourdis pour recevoir l'enduit formant plafond) ;
- les dépenses afférentes aux toitures ;
- les dépenses afférentes aux murs et cloisons des bâtiments séparant les parties communes des parties privées (mais non les portes donnant accès à chaque partie privée) ; les murs et cloisons séparant les lots ou supportant des planchers, mais non les enduits et revêtement à l'intérieur de chaque lot ;
- les dépenses afférentes aux ornements extérieurs des façades des bâtiments, y compris les balcons et terrasses et leurs revêtements, les balustres et balustrades, les appuis de balcon, de terrasse et de fenêtres (à l'exception des fenêtres elles-mêmes, persiennes, volets, stores et jalousies) chaque propriétaire devant toutefois surveiller et signaler sous sa responsabilité le mauvais état éventuel de leurs scellements ;
- les frais de ravalement des façades auxquels s'ajouteront mais seulement lorsqu'ils seront la cause d'un ravalement général, les frais de peinture et de réparation des extérieurs des fenêtres, des garde-corps de chaque local, bien que ces choses soient parties privées
- les réparations nécessitées par les dégradations dans les gaines de service lorsque la cause ne pourra en être exactement déterminée
- les frais d'entretien, de réparation et de remplacement de toutes les portes d'accès à la résidence ;
- les frais d'entretien, de réparation et de remplacement de l'escalier de secours;

Chambres: superficie affectée d'un coefficient de pondération de nature de 1 et d'un coefficient de pondération d'étage (1.00 pour le 1^{er} étage et 1.17 pour le 2^{ème} étage).

Ville de BROSVILLE (Département de l'EURE)

Rue Saint-Fiacre

« RESIDENCE LE CHATEAU BLANC »

TABLEAUX DE REPARTITION DES CHARGES – RECAPITULATIF

N° Cerenicimo	N° Archi.	N° Lot	Bât.	Etage	Esc./Asc.	Désignation	Tantièmes généraux	Charges		
								Bâtiments A et B	Escaliers A et B	Ascenseurs A et B
001	A001	1	A	Rez-de-chaussée	A-B	Chambre	10	14	-	-
002	A002	2	A	Rez-de-chaussée	A-B	Chambre	10	14	-	-
003	A003	3	A	Rez-de-chaussée	A-B	Chambre	10	14	-	-
004	A004	4	A	Rez-de-chaussée	A-B	Chambre	10	14	-	-
005	A005	5	A	Rez-de-chaussée	A-B	Chambre	10	14	-	-
006	A006	6	A	Rez-de-chaussée	A-B	Chambre	10	14	-	-
007	A007	7	A	Rez-de-chaussée	A-B	Chambre	11	15	-	-
008	A008	8	A	Rez-de-chaussée	A-B	Chambre	11	15	-	-
009	A009	9	A	Rez-de-chaussée	A-B	Chambre	11	15	-	-
010	A010	10	A	Rez-de-chaussée	A-B	Chambre	11	14	-	-
011	A011	11	A	Rez-de-chaussée	A-B	Chambre	11	15	-	-
012	A012	12	A	Rez-de-chaussée	A-B	Chambre	11	15	-	-
101	A101	13	A	1er Etage	A-B	Chambre	11	14	18	17
102	A102	14	A	1er Etage	A-B	Chambre	11	14	18	17
103	A103	15	A	1er Etage	A-B	Chambre	11	14	18	17
104	A104	16	A	1er Etage	A-B	Chambre	11	14	18	17
105	A105	17	A	1er Etage	A-B	Chambre	11	14	18	17
106	A106	18	A	1er Etage	A-B	Chambre	11	14	18	17
107	A107	19	A	1er Etage	A-B	Chambre	12	16	18	17
108	A108	20	A	1er Etage	A-B	Chambre	12	16	18	17
109	A109	21	A	1er Etage	A-B	Chambre	12	16	18	17
110	A110	22	A	1er Etage	A-B	Chambre	11	15	17	16
111	A111	23	A	1er Etage	A-B	Chambre	12	16	18	17
112	A112	24	A	1er Etage	A-B	Chambre	12	16	18	17
113	A113	25	A	1er Etage	A-B	Chambre	16	20	24	22
114	A114	26	A	1er Etage	A-B	Chambre	13	18	22	21
201	A201	27	A	2ème Etage	A-B	Chambre	12	15	19	20
202	A202	28	A	2ème Etage	A-B	Chambre	12	15	19	20
203	A203	29	A	2ème Etage	A-B	Chambre	12	15	19	20
204	A204	30	A	2ème Etage	A-B	Chambre	12	15	19	20
205	A205	31	A	2ème Etage	A-B	Chambre	12	15	19	20
206	A206	32	A	2ème Etage	A-B	Chambre	12	15	19	20
207	A207	33	A	2ème Etage	A-B	Chambre	13	16	19	20
208	A208	34	A	2ème Etage	A-B	Chambre	13	16	19	20
209	A209	35	A	2ème Etage	A-B	Chambre	13	16	19	20
210	A210	36	A	2ème Etage	A-B	Chambre	12	16	18	19

ARTICLE 17 - REGLEMENT DES CHARGES

1) Avance permanente de trésorerie

Afin de permettre au Syndic de faire face aux dépenses concernant l'administration de diverses parties et choses communes, celui-ci sera mis en possession d'une avance de trésorerie permanente qui sera alimentée par chacun des copropriétaires au moyen d'une provision versée lors de son entrée en jouissance et ensuite renouvelée au fur et à mesure des besoins.

Les provisions demandées devront être réparties entre les copropriétaires dans la proportion de leur fraction contributive au paiement des diverses charges.

Enfin des provisions spéciales seront versées au Syndic pour lui permettre l'exécution des décisions de l'Assemblée Générale.

Les sommes dues au titre des alinéas précédents portent intérêt au profit du Syndicat, cet intérêt fixé au taux légal en matière civile est dû à compter de la mise en demeure adressée par le Syndic au copropriétaire défaillant.

2) Règlement

Les comptes des frais et dépenses seront arrêtés annuellement et soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale. Un relevé en sera adressé quinze jours au moins à l'avance par le Syndic à chaque copropriétaire et celui-ci devra se libérer des sommes dont il pourra se trouver débiteur dans la huitaine qui suivra l'approbation des comptes par l'Assemblée. Les sommes dues porteront intérêt au taux légal au profit du Syndicat à compter de la mise en demeure adressée par le Syndic au copropriétaire défaillant.

3) Aggravation des charges

Les propriétaires qui aggraveraient par leur fait ou l'abus de leur droit (ou le fait ou l'abus de leurs locataires ou gens de service) les charges communes auraient à supporter seuls les frais et dépenses ainsi occasionnés.

« Article 10-1 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 modifiée par la loi 2000/1208 du 13 décembre 2000

- Par dérogation aux dispositions du deuxième alinéa de l'article 10, Les frais nécessaires exposés par le syndicat, à compter de la mise en demeure, pour le recouvrement d'une créance justifiée à l'encontre d'un copropriétaire, sont imputables à ce seul copropriétaire.

- Le copropriétaire qui, à l'issue d'une instance judiciaire l'opposant au syndicat, voit sa prétention déclarée fondée par le juge, est dispensé de toute participation à la dépense commune des frais de procédure, dont la charges est répartie entre les autres copropriétaires.

- Le juge peut toutefois en décider autrement en considération de l'équité ou de la situation économique des parties au litige. »

« Article 19-2 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 modifiée par la loi 2000/1208 du 13 décembre 2000

- A défaut du versement à sa date d'exigibilité d'une provision prévue à l'article 14-1, 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.

- Après avoir constaté le vote du budget prévisionnel par l'assemblée générale des copropriétaires ainsi que l'échéance du terme, le président du tribunal de grande instance statuant comme en matière de référé peut condamner le copropriétaire défaillant au versement des provisions prévues à l'article 14-1 et devenues exigibles. L'ordonnance est assortie de l'exécution provisoire de plein droit.

copropriétaires représentant ensemble 15 % au moins des voix du syndicat, par le syndic ou par le procureur de la République.

Le président du Tribunal de Grande Instance charge l'administrateur provisoire de prendre les mesures nécessaires au rétablissement du fonctionnement normal de la copropriété. A cette fin, il lui confie tous les pouvoirs du syndic dont le mandat cesse de plein droit sans indemnité et tout ou partie des pouvoirs de l'assemblée générale des copropriétaires, à l'exception de ceux prévus aux a et b de l'article 26, et du conseil syndical. Le conseil syndical et l'assemblée générale, convoqués et présidés par l'administrateur provisoire continuent à exercer ceux des autres pouvoirs qui ne seraient pas compris dans la mission de l'administration provisoire.

La décision désignant l'administrateur provisoire fixe la durée de sa mission. Le président du tribunal de grande instance peut à tout moment modifier la mission de l'administrateur provisoire, la prolonger ou y mettre fin.

Article 29-2 - Le président du tribunal de grande instance statuant comme en matière de référé peut, pour les nécessités de l'accomplissement de la mission confiée à l'administrateur provisoire et à la demande de celui-ci, suspendre ou interdire, pour une période d'au plus six mois renouvelable une fois, toute action en justice de la part des créanciers dont la créance contractuelle a son origine antérieurement à cette décision et tendant :

- à la condamnation du syndicat débiteur au paiement d'une somme d'argent,
- à la résolution d'un contrat de fourniture d'eau, de gaz, d'électricité ou de chaleur pour défaut de paiement d'une somme d'argent.

La décision de suspension ou d'interdiction provisoire des poursuites arrête toute voie d'exécution à l'encontre du syndicat et suspend les délais impartis à peine de déchéance ou de résolution des droits.

Article 29-3 - Les actions en justice et les voies d'exécution autres que celles suspendues, interdites ou arrêtées dans les conditions prévues à l'article 29-2 sont poursuivies à l'encontre du syndicat après mise en cause de l'administrateur provisoire.

Article 29-4 – Sur le rapport de l'administrateur provisoire précisant les conditions matérielles, juridiques et financières mentionnées à l'article 28 et consignait l'avis des copropriétaires, le président du tribunal de grande instance, statuant comme en matière de référé, peut prononcer aux conditions qu'il fixe la division si d'autres mesures ne permettent pas le rétablissement du fonctionnement normal de la copropriété.

« Le président du tribunal de grande instance statuant comme en matière de référé désigne, pour chaque syndicat des copropriétaires né de la division, la personne chargée de convoquer l'assemblée générale en vue de la désignation du syndic. » ;

Article 29-5 – L'ordonnance de nomination de l'administrateur provisoire ainsi que le rapport établi par celui-ci sont portés à la connaissance des copropriétaires et du procureur de la République.

« Le procureur de la République informe de cette nomination le préfet et le maire de la commune du lieu de situation des immeubles concernés. A leur demande, il leur transmet les conclusions du rapport établi par l'administrateur provisoire. » ;

Article 29-6 - Les dispositions de la loi n° 84-148 du 1er mars 1984 relatives à la prévention et au règlement amiable des difficultés des entreprises et de la loi n° 85-98 du 25 janvier 1985 relatives au redressement et à la liquidation judiciaire des entreprises ne sont pas applicables aux syndicats de copropriétaires.

6) Répartition des primes

Les primes et frais relatifs à ces différentes assurances seront acquittés par le Syndic comme charges communes générales et incomberont, comme indiqué à l'article 15, aux copropriétaires dans la proportion de leur fraction de copropriété indivise. C'est également dans cette proportion que sera supportée toute condamnation à des dommages intérêts par suite de défaut ou d'insuffisance d'assurance.

Toute prime ou augmentation de prime occasionnée par un ou plusieurs copropriétaires sera mise par le Syndic à la charge du ou desdits copropriétaires.

7) Assurance particulière

La participation des copropriétaires dans le paiement des primes de ces assurances ne dégage pas leur responsabilité de celle qu'ils ont en tant qu'occupants pour tous les faits personnels qui leur seraient imputables.

Il appartient dès lors, à chacun d'eux de se couvrir de sa responsabilité civile propre, étrangère à la communauté.

Il appartiendra aux copropriétaires de s'assurer eux-mêmes contre tous les risques qui ne seraient pas prévus ci-dessus ou contre lesquels l'Assemblée Générale n'aurait pas décidé de se garantir.

De même encore les copropriétaires qui estimeraient que l'assurance est faite pour un chiffre insuffisant auront toujours la faculté de souscrire pour leur compte personnel, une assurance complémentaire pour les choses communes et leur propriété privée, mais supporteront seuls les frais et primes; par contre, ils auront droit à l'excédent de l'indemnité qui pourrait être allouée par suite de cette assurance complémentaire, s'il était établi que l'assurance principale était insuffisante.

Le mobilier personnel, les installations spéciales, les embellissements et décoration intérieurs, le recours des locataires, les risques de voisinage vis-à-vis des autres copropriétaires en ce qui concerne les meubles et objets mobiliers, la privation de jouissance, la perte de loyers n'étant pas comprise dans les assurances ci-dessus, chaque propriétaire restera tenu de s'en assurer personnellement.

En cas de location, le copropriétaire devra exiger de son locataire la justification d'une assurance des risques locatifs à une compagnie notoirement solvable.

ARTICLE 19 – INDEMNITES

En cas de sinistres survenant à l'immeuble, les indemnités à allouer en vertu des polices générales d'assurances contre l'incendie seront encaissées par le Syndic assisté d'un copropriétaire désigné par l'Assemblée Générale des copropriétaires dont les parties privatives auront été sinistrées.

La société ou le syndic aura la charge d'effectuer le dépôt en banque des indemnités reçues des compagnies d'assurances, en se conformant pour ce dépôt aux décisions de l'Assemblée.

Les indemnités de sinistre seront affectées par priorité aux réparations ou à la reconstruction. Au cas où elles seraient supérieures aux dépenses résultant de la remise en état, telle qu'elle sera finalement décidée par l'Assemblée Générale.

ARTICLE 20 – RECONSTRUCTION

En cas de destruction totale ou partielle, la reconstruction serait décidée et, le cas échéant, opérée dans les conditions et avec les effets prévus aux articles 38 à 41 de la loi du 10 juillet 1965, lesquels sont ainsi conçus :

CHAPITRE SEPTIEME

MUTATION DE PROPRIETE - HYPOTHEQUE - MODIFICATIONS DES LOTS

ARTICLE 21 - MUTATION DE PROPRIETE

1) Tout copropriétaire pourra aliéner, à titre gratuit ou à titre onéreux son lot, à condition que :

a) l'aliénation porte sur la totalité des locaux divis formant un lot, les appartements ou locaux ne pouvant, en aucun cas, être fractionnés et constituer d'autres lots que ceux prévus, à moins d'une autorisation de l'Assemblée Générale des copropriétaires.

b) l'aliénation porte également sur la totalité des droits de copropriété inclus dans le lot, conformément à l'article 12 ci-dessus sur les choses communes. La vente des droits indivis étant obligatoirement liée à celle des droits divis.

2) En application du décret 67.223 du 17 mars 1967, modifié par le décret D n° 95.162 du 15 février 1995 et du décret 2004-479 du 27 mai 2004.

Article 4 – Tout acte conventionnel réalisant ou constatant le transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot, ou la constitution sur ces derniers d'un droit réel, doit mentionner expressément que l'acquéreur ou le titulaire du droit a eu préalablement connaissance, s'ils ont été publiés dans les conditions prévues par l'article 13 de la loi du 10 juillet 1965, du règlement de copropriété ainsi que des actes qui l'ont modifié.

Il en est de même en ce qui concerne l'état descriptif de division et les actes qui l'ont modifié, lorsqu'ils existent et ont été publiés.

Le règlement de copropriété, l'état descriptif de division et les actes qui les ont modifiés, même s'ils n'ont pas été publiés au fichier immobilier, s'imposent à l'acquéreur ou au titulaire du droit s'il est expressément constaté aux actes visés au présent article qu'il en a eu préalablement connaissance et qu'il a adhéré aux obligations qui en résultent.

Article 5 – Le syndic, avant l'établissement de l'un des actes mentionnés à l'article 4, adresse au notaire chargé de recevoir l'acte, à la demande de ce dernier ou à celle du co-proprétaire qui transfère tout ou partie de ses droits sur le lot, un état daté comportant trois parties.

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

- Des provisions exigibles du budget prévisionnel ;
- Des provisions exigibles des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel ;
- des charges impayées sur les exercices antérieures ;
- 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 charges 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 :

par le notaire qui établit l'acte, soit par l'avocat ou soit par l'avoué qui a obtenu la décision judiciaire, acte ou décision qui, suivant le cas, réalise, atteste, constate ce transfert ou cette constitution.

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

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

Article 6-1 – Le notaire, ou, selon le cas, l'une des personnes mentionnées au dernier alinéa de l'article 5-1, informe les créanciers inscrits de l'opposition formée par le syndic et, sur leur demande, leur adresse copie.

Article 6-2 – A l'occasion de la mutation à titre onéreux d'un lot :

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

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

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

Article 6-3 – Toute convention contraire aux dispositions de l'article 6-2 n'a d'effet qu'entre les parties à la mutation à titre onéreux.

En application de l'article 45-1 de la loi du 10 juillet 1965 complété par la loi 2000-1208 du 13 décembre 2000

« Tout candidat à l'acquisition d'un lot de copropriété, tout bénéficiaire d'une promesse unilatérale de vente ou d'achat ou d'un contrat réalisant la vente d'un lot ou d'une fraction de lot peut, à sa demande, prendre connaissance du carnet d'entretien de l'immeuble établi et tenu à jour par le syndic, ainsi que du diagnostic technique établi dans les conditions de l'article L 111-6-2 du code de la construction et de l'habitation. »

ARTICLE 22 - MUTATION A TITRE ONEREUX

Depuis le 13 décembre 2000, l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965, modifié par l'article 34-IV de la loi n° 94-624 du 21 juillet 1994, a été ainsi modifié par la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 :

Lors de la mutation à titre onéreux d'un lot, et si le vendeur n'a pas présenté au notaire un certificat du syndic ayant moins d'un mois de date, attestant qu'il est libre de toute obligation à l'égard du syndicat, avis de la mutation doit être donné par le notaire au syndic de l'immeuble, par lettre recommandée avec avis de réception dans un délai de quinze jours à compter de la date de transfert de propriété. Avant l'expiration d'un délai de quinze jours à compter de la réception de cet avis, le syndic peut former au domicile élu, par acte extrajudiciaire, opposition au versement des fonds dans la limite ci-après pour obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire. Cette opposition contient élection de domicile dans le ressort du Tribunal de Grande Instance

ARTICLE 27 – HYPOTHEQUES

Tout copropriétaire qui voudra contracter un emprunt garanti par une hypothèque constituée sur son lot devra donner connaissance à son créancier des dispositions du présent règlement, et plus particulièrement des articles 19 et 20, il devra obtenir dudit créancier qu'il accepte, en cas de sinistre que l'indemnité d'assurance ou la part de cette indemnité pouvant revenir à l'emprunteur, soit versée directement entre les mains du Syndic assisté dans les conditions prévues à l'article 19, et qu'il renonce par conséquent au bénéfice des dispositions de l'article 37 du code des assurances. Il sera tenu en outre d'obtenir de son créancier qu'il se soumette d'avance, pour le cas de reconstruction de l'immeuble, aux décisions de l'assemblée générale et aux dispositions de l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965, modifié par l'article 34-IV de la loi n° 94-624 du 21 juillet 1994, modifié par la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000.

Toutefois, les créanciers des sinistrés pourront toujours déléguer leurs architectes pour la surveillance des travaux après sinistre total ou partiel.

Fonctionnement

Les décisions qui sont de la compétence du Syndicat sont prises par l'Assemblée des copropriétaires et exécutées par le Syndic comme il sera expliqué plus loin.

en application de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 :

Article 14-1 – 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 des copropriétaires appelée à voter le budget prévisionnel est réunie 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 les modalités différentes.

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

Article 14-2 – Ne sont pas comprises dans le budget prévisionnel les dépenses pour travaux dont la liste sera fixée par décret en conseil d'état.

Les sommes afférentes à ces dépenses sont exigibles selon les modalités votées par l'assemblée générale.

Article 14-3 – Les comptes du syndicat comprenant le budget prévisionnel, les charges et produits de l'exercice, la situation de trésorerie, ainsi que les annexes au budget prévisionnel sont établis conformément à des règles comptables spécifiques fixées par décret. Les comptes sont présentés avec comparatif des comptes de l'exercice précédent approuvé.

Les charges et les produits du syndicat, prévus au plan comptable, sont enregistrés dès leur engagement juridique par le syndic indépendamment de leur règlement ou dès réception par lui des produits. L'engagement est soldé par le règlement.

La disposition des articles 1er à 5 de la loi n°98-261 du 6 avril 1998 portant réforme de la réglementation comptable et adaptation du régime de la publicité foncière ne sont pas applicables aux syndicats de copropriété.

La comptabilité du syndicat

en application du décret 2004-479 du 27 mai 2004 :

Article 43 – Le budget prévisionnel couvre un exercice comptable de douze mois. Il est voté avant le début de l'exercice qu'il concerne.

Toutefois, si le budget prévisionnel ne peut être voté qu'au cours de l'exercice comptable qu'il concerne, le syndic, préalablement autorisé par l'Assemblée Générale des copropriétaires, peut appeler successivement deux provisions trimestrielles, chacune égale au quart du budget prévisionnel précédemment voté. La procédure prévue à l'article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965 ne s'applique pas à cette situation.

Article 44 – Les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel sont celles afférentes :

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

SECTION II - ASSEMBLEE DES COPROPRIETAIRES

Les assemblées de copropriétaires qui sont appelées à statuer sur les questions intéressant tous les copropriétaires, sont dénommées Assemblées Générales ordinaires.

ASSEMBLEES GENERALES ORDINAIRES

ARTICLE 30 - DISPOSITIONS GENERALES

L'Assemblée Générale des copropriétaires représente l'ensemble de ceux-ci. Ses décisions sont obligatoires pour tous et s'imposent même aux absents, dissidents ou incapables, sous réserve du recours prévu à l'article 51 ci-après.

I - COMPOSITION DES ASSEMBLEES

L'Assemblée 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. Chaque mandataire ne peut recevoir plus de trois délégations de vote. Un mandataire peut toutefois recevoir plus de trois délégations, si le total des voix dont il dispose lui-même et de celles de ses mandants n'excède pas 5/100^e des voix 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.

Le Syndic, son conjoint, et ses préposés, ne pourront recevoir mandat pour représenter un copropriétaire.

II - CONVOCATION

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

Sous réserve des dispositions prévues aux articles 8 (alinéas 2 et 3) 47 et 50, du décret n° 67-223 du 17 mars 1967 modifié par le décret n° 86-768 du 9 juin 1986, l'Assemblée Générale est convoquée par le Syndic.

2) La convocation de l'Assemblée est de droit lorsqu'elle est demandée au Syndic soit par le Conseil Syndical, soit par un ou plusieurs copropriétaires représentant au moins un quart des voix de tous les copropriétaires. La demande, qui est notifiée au Syndic, précise les questions dont l'inscription à l'ordre du jour de l'Assemblée est demandée.

Dans les cas prévus au précédent alinéa, l'Assemblée Générale des copropriétaires est valablement convoquée par le Président du Conseil Syndical, après mise en demeure au Syndic restée infructueuse pendant plus de huit jours.

Dans les mêmes cas, si les membres de ce conseil n'ont pas été désignés ou si le Président de ce conseil ne procède pas à la convocation de l'Assemblée, tout copropriétaire peut alors provoquer ladite convocation dans les conditions prévues à l'article 50 du décret n° 67.223 du 17 mars 1967.

Lorsque l'assemblée est convoquée en application du présent paragraphe, la convocation est notifiée au Syndic.

3) La convocation contient l'indication des lieu, date et heure de la réunion, ainsi que l'ordre du jour qui précise chacune des questions soumises à la délibération de l'Assemblée. La personne qui convoque l'Assemblée fixe le lieu et l'heure de la réunion.

6° - Le projet de règlement de copropriété, de l'état descriptif de division, de l'état de répartition des charges ou le projet de modification desdits actes, lorsque l'assemblée est appelée, suivant le cas, à établir ou à modifier ces actes ;

7° - Le projet de résolution lorsque l'assemblée est appelée à statuer sur l'une des questions mentionnées aux articles 14-1 (2° et 3° alinéas) 14-2 (2° alinéa), 18 (7° alinéa), 24 (alinéas 2 et 3), 25 , 26-2, 30 (alinéas 1,2 et 3), 35 , 37 (alinéas 3 et 4) et 39 de la loi du 10 juillet 1965 ;

8° - Le projet de résolution tendant à autoriser , s'il y a lieu, le syndic à introduire une demande en justice ;

9° - 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 ;

II – Pour l'information des copropriétaires :

1° - les annexes au budget prévisionnel ;

2° - L'état détaillé des sommes perçues par le syndic au titre de sa rémunération ;

3° - L'avis rendu par le Conseil Syndical lorsque sa consultation est obligatoire, en application du deuxième alinéa de l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965.

Le contenu de ces documents ne fait pas l'objet d'un vote par l'assemblée des copropriétaires.

IV – TENUE DE L'ASSEMBLEE

L'assemblée Générale est réunie dans l'immeuble ou un autre lieu indiqué sur la convocation, cet autre lieu devra être situé dans la commune de la situation de l'immeuble.

Au début de chaque réunion, l'Assemblée Générale désigne, sous réserve des dispositions de l'article 50 (alinéa 1er) du décret n° 67-223 du 17 mars 1967, son Président et s'il y a lieu, un ou plusieurs scrutateurs.

Les fonctions de scrutateurs sont remplies par les deux membres de l'Assemblée présents et acceptants qui possèdent et représentent le plus grand nombre de quote part de copropriété (article 11) tant en leur nom que comme mandataire.

Le Syndic assure le secrétariat de la séance.

L'Assemblée générale ne prend de décision valide que sur les questions inscrites à l'ordre du jour et dans la mesure où les notifications ont été faites conformément aux dispositions des articles 9 à 11-1 du décret 67.223 du 17 mars 1967 modifié par le décret n° 2004-479 du 27 mai 2004.

Elle peut, en outre, examiner sans effet décisive toutes questions non inscrites à l'ordre du jour.

Toute convention entre le Syndicat et le Syndic, ses préposés, parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclus, ou ceux de son conjoint, au même degré, doit être spécialement autorisée par une décision de l'Assemblée Générale.

Il en est de même des conventions entre le Syndicat et une entreprise dont les personnes ci-dessus visées sont propriétaires ou associés, ou dans lesquelles elles exercent les fonctions de Gérant, d'Administrateur ou de Directeur de salarié ou de préposé.

« Lorsque le règlement de copropriété met à la charge de certains copropriétaires seulement les dépenses d'entretien d'une partie de l'immeuble ou celles d'entretien et de fonctionnement d'un élément d'équipement commun, il peut être prévu par le dit règlement que ces propriétaires seuls prennent part au vote sur les décisions qui concernent ces dépenses. Chacun d'eux vote avec un nombre de voix proportionnel à sa participation auxdites dépenses. »

Il - en application de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965, modifiée par la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000, sont adoptées à la majorité des voix de tous les copropriétaires les décisions concernant :

- Toute délégation du pouvoir de prendre l'une des décisions visées au paragraphe précédent, donnée par l'Assemblée Générale au Syndic, au Conseil Syndical ou à toute autre personne, cette délégation ne peut porter que sur un acte ou une décision expressément déterminée.

Cette délégation peut autoriser son bénéficiaire à décider de dépenses dont elle détermine l'objet et fixe le montant maximum.

Elle ne peut, en aucun cas, priver l'assemblée générale de son pouvoir de contrôle sur l'administration de l'immeuble et la gestion du syndic.

Le délégataire rend compte à l'assemblée de l'exécution de la délégation.

a) L'autorisation donnée à certains copropriétaires d'effectuer à leurs frais des travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble, et conforme à la destination de celui-ci.

b) La désignation ou la révocation du Syndic et des membres du Conseil Syndical.

c) Les conditions auxquelles sont réalisés les actes de dispositions sur les parties communes ou sur des droits accessoires à ces parties communes, lorsque ces actes résultent d'obligations légales ou réglementaires telles que celles relatives à l'établissement de cours communes, d'autres servitudes ou à la cession de droits de mitoyenneté.

d) Les modalités de réalisation et d'exécution des travaux rendus obligatoires en vertu des dispositions législatives ou réglementaires.

e) La modification de la répartition des charges visées à l'alinéa premier de l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965, rendue nécessaire par un changement de l'usage d'une ou plusieurs parties privatives.

f) A moins qu'ils ne relèvent de la majorité prévue par l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965, modifiée par la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000, les travaux d'économie d'énergie portant sur l'isolation thermique du bâtiment, le renouvellement de l'air, le système de chauffage et la production d'eau chaude.

Seuls sont concernés par la présente disposition les travaux amortissables sur une période inférieure à dix ans.

La nature de ces travaux, les modalités de leur amortissement, notamment celles relatives à la possibilité d'en garantir, contractuellement, la durée, sont déterminées par le décret en Conseil d'Etat du 15 septembre 1997 pris après avis du comité consultatif de l'utilisation de l'énergie.

g) La pose dans les parties communes de canalisations, de gaines, et la réalisation des ouvrages permettant d'assurer la mise en conformité des logements avec les

IV - en application de l'article 26 de la loi du 30 juillet 1965 modifié par la loi n° 85-1470 du 31 décembre 1985, article 9-I, modifié par la loi n° 92-653 du 13 juillet 1992, article 1-II, modifié par la loi n° 94-624 du 21 juillet 1994, article 35-II, modifié par la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 :

« Sont prises à la majorité des membres du Syndicat représentant au moins les deux tiers des voix les décisions concernant :

a) Les actes d'acquisition immobilière et les actes de disposition autres que ceux visés à l'article 25 d de la loi du 30 juillet 1965.

b) La modification, ou éventuellement l'établissement, du règlement de copropriété dans la mesure où il concerne la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes.

c) Les travaux comportant transformation, addition ou amélioration, à l'exception de ceux visés aux e, g, h, i, j et m de l'article 25 de la loi du 30 juillet 1965 modifié par la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 .

L'Assemblée Générale ne peut, à quelque majorité que ce soit, imposer à un copropriétaire une modification à la destination de ses parties privatives ou aux modalités de leur jouissance, telles qu'elles résultent du règlement de copropriété.

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

Aux termes de l'alinéa ajouté à l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965 par l'article 35-II de la loi n° 94-624 du 21 juillet 1994 :

« A défaut d'avoir été approuvés dans les conditions de majorité au premier alinéa du présent article, les travaux d'amélioration mentionnés au c) ci-dessus qui ont recueilli l'approbation de la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés peuvent être décidés par une nouvelle assemblée générale, convoquée à cet effet, qui statue à cette dernière majorité. »

Le décret n° 2004-479 du 27 mai 2004 insère un article 19-2 ainsi rédigé :

« La mise en concurrence pour les marchés de travaux et les contrats de fournitures, prévue par le deuxième alinéa de l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965, lorsque l'Assemblée générale n'en a pas fixé les conditions, résulte de la demande d'une pluralité de devis ou de l'établissement d'un devis descriptif soumis à l'évaluation de plusieurs entreprises. »

Aux termes des articles ajoutés à l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965 par les articles 10 et 11 de la loi n° 85-1470 du 31 décembre 1985 :

« Article 26-1 : Par dérogation aux dispositions de l'avant-dernier alinéa de l'article 26, l'assemblée générale peut décider, à la double majorité qualifiée prévue au premier alinéa dudit article, les travaux à effectuer sur les parties communes en vue d'améliorer la sécurité des personnes et des biens au moyen de dispositifs de fermeture permettant d'organiser l'accès de l'immeuble. »

« Article 26-2 : Lorsque l'assemblée générale a décidé d'installer un dispositif de fermeture prévu à l'article 26-1, elle détermine également, aux mêmes conditions de majorité, les périodes de fermeture totale de l'immeuble compatibles avec l'exercice d'une activité autorisée par le règlement de copropriété. La fermeture de l'immeuble en dehors de ces périodes ne peut être décidée qu'à l'unanimité, sauf si le dispositif de fermeture permet une ouverture à distance.

La loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 insère un article 26-3 ainsi rédigé :

SECTION III - SYNDIC

ARTICLE 34 – NOMINATION

Le syndic est nommé et révoqué par l'Assemblée Générale des Copropriétaires, dans les conditions fixées par l'article 25, paragraphe c de la loi du 10 juillet 1965. Les fonctions du Syndic peuvent être assurées par toute personne physique ou morale sous réserve des dispositions de l'article L 443-15 du Code de la Construction et de l'Habitat.

Le syndic provisoire désigné est **Foncières les Matines 9**, Boulevard de la Marne 76 000 ROUEN qui aura pour mission la mise en place de la gestion de la copropriété et assurera les fonctions de syndic provisoire.

Cette désignation du syndic provisoire sera soumise à la ratification de la première assemblée générale des copropriétaires.

A défaut de ratification par la première assemblée générale des copropriétaires, Le syndic désigné assurerait les fonctions de syndic provisoire jusqu'à l'assemblée générale nommant le syndic.

En application de l'article 17 de la loi n° 65/557 du 10 juillet 1965, modifiée par la loi 2000/1208 du 13 décembre 2000

« Dans le cas où l'administration de la copropriété est confiée à un syndicat coopératif, la constitution d'un conseil syndical est obligatoire et le syndic est élu par les membres de ce conseil et choisi parmi ceux-ci. Il exerce de plein droit les fonctions de président du conseil syndical. En outre, le conseil syndical peut élire, dans les mêmes conditions, un vice-président qui supplée le syndic en cas d'empêchement de celui-ci.

Le président et le vice-président sont l'un et l'autre révocables dans les mêmes conditions. L'assemblée générale désigne une ou plusieurs personnes physiques ou morales qui peuvent être des copropriétaires ou des personnes extérieures qualifiées pour assurer le contrôle des comptes du syndicat.

L'adoption ou l'abandon de la forme coopérative du syndicat est décidée à la majorité de l'article 25 et le cas échéant de l'article 25-1. »

En application de l'article 39 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967, modifiée par le décret 2004-479 du 27 mai 2004 :

« Toute convention 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, doit être spécialement autorisée par une décision de l'assemblée générale.

Il en est de même des conventions entre le syndicat et une entreprise dont les personnes mentionnées à l'alinéa précédent sont propriétaires ou détiennent une participation dans son capital, ou dans lesquelles elles exercent des fonctions de direction ou de contrôle, ou dont elles sont salariées ou préposées.

Le syndic, lorsqu'il est une personne morale, ne peut, sans y avoir été spécialement autorisé par une décision de l'Assemblée Générale, contracter pour le compte du syndicat avec une entreprise qui détient, directement ou indirectement, une participation dans son capital,

Les décisions d'autorisation prévues au présent article sont prises à la majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965. »

Les fonctions de cet administrateur provisoire cessent de plein droit à compter de l'acceptation de son mandat par le syndic désigné par l'Assemblée Générale.

ARTICLE 38 - FONCTIONS DU SYNDIC

En application de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965, modifiée par la loi n° 94-624 du 21 juillet 1994, modifié par la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000, indépendamment des pouvoirs qui lui sont conférés par d'autres dispositions de la présente loi ou par une délibération spéciale de l'assemblée générale, le syndic est chargé, dans les conditions qui seront éventuellement définies par le règlement d'administration publique prévu à l'article 47 de la loi du 10 juillet 1965.

- d'assurer l'exécution des dispositions du règlement de copropriété et des délibérations de 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 de tous travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble ;

- d'établir et de tenir à jour un carnet d'entretien de l'immeuble conformément à un contenu défini par décret ;

- d'établir le budget prévisionnel, les comptes du syndicat et leurs annexes, de les soumettre aux votes de l'assemblée générale et de tenir pour chaque syndicat une comptabilité séparée qui fait apparaître la position de chaque copropriétaire à l'égard du syndicat ;

- de soumettre, lors de sa première désignation et au moins tous les trois ans, au vote de l'assemblée générale la décision de constituer des provisions spéciales en vue de faire face aux travaux d'entretien ou de conservation des parties communes et des éléments d'équipement commun, susceptibles d'être nécessaires dans les trois années à échoir et non encore décidés par l'assemblée générale. Cette décision est prise à la majorité mentionnée à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

-d'ouvrir un compte bancaire ou postal séparé au nom du syndicat sur lequel sont versées sans délai toutes les sommes ou valeurs reçues au nom ou pour le compte du syndicat. L'assemblée générale peut en décider autrement à la majorité de l'article 25 et, le cas échéant, de l'article 25-1 lorsque l'immeuble est administré par un syndic soumis aux dispositions de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce ou par un syndic dont l'activité est soumise à une réglementation professionnelle organisant le maniement des fonds du syndicat. La méconnaissance par le syndic de cette obligation emporte la nullité de plein droit de son mandat à l'expiration du délai de trois mois suivant sa désignation. Toutefois, les actes qu'il aurait passés avec des tiers de bonne foi demeurent valables.

- d'ouvrir un compte bancaire ou postal séparé au nom du syndicat sur lequel sont versées sans délai toutes les sommes ou valeurs reçues au nom ou pour le compte du syndicat, à peine de nullité de plein droit dudit mandat ;

- de représenter le syndicat dans tous les actes civils et en justice dans les cas visés aux articles 15 et 16 de la loi du 10 juillet 1965, ainsi que pour la publication de l'état descriptif de division de règlement de copropriété ou des modifications apportées à ces actes, sans que soit nécessaire l'intervention de chaque copropriétaire à l'acte ou à la réquisition de publication.

- seul responsable de sa gestion, il ne peut se faire substituer. L'assemblée générale peut seule autoriser, à la majorité prévue par l'article 25, une délégation de pouvoir à une fin déterminée.

12) Le syndic engage et congédie le personnel employé par le Syndicat et fixe les conditions de son travail suivant les usages locaux et les textes en vigueur. Cependant, l'Assemblée Générale a seule qualité pour fixer le nombre et la catégorie des emplois.

13) Le syndic établit et tient à jour une liste de tous les copropriétaires avec l'indication des lots qui leur appartiennent ainsi que tous les titulaires des droits visés à l'article 7 ci-dessus ; il mentionne leur état civil ainsi que leur domicile réel ou élu.

14) Le Syndic détient les archives du Syndicat notamment une expédition ou une copie des actes énumérés aux articles 1er à 3 ci-dessus, ainsi que toutes conventions, pièces, correspondances, plans, registres, documents et décisions de justice relatifs à l'immeuble et au Syndicat. Il détient, en particulier, les registres contenant les procès-verbaux des assemblées générales des copropriétaires et les pièces annexes, ainsi que les documents comptables du syndicat, le carnet d'entretien de l'immeuble et, le cas échéant, le diagnostic technique. Il délivre des copies ou extraits, qu'il certifie conformes, des procès-verbaux des assemblées générales et des annexes. Il remet au copropriétaire qui en fait la demande, aux frais de ce dernier, copie du carnet d'entretien de l'immeuble et, le cas échéant, du diagnostic technique mentionné ci-dessus.

15) Seul responsable de sa gestion, le syndic ne peut se faire substituer. A l'occasion de l'exécution de sa mission, le syndic peut se faire représenter par l'un de ses préposés.

Le décret n° 2004-479 du 27 mai 2004 modifiant l'article 35 et insérant les articles 35-1 et 35-2, et modifiant l'article 36 ainsi rédigé :

Article 35 – Le syndic peut exiger le versement :

1° - De l'avance constituant la réserve prévue au règlement de copropriété (article 17), laquelle ne peut excéder 1/6 du montant du budget prévisionnel ;

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

3° - Des provisions pour les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel prévues à l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965 et énoncées à l'article 44 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967, modifiée par le décret 2004-479 du 27 mai 2004 ;

4° - Des avances correspondant à l'échéancier prévu dans le plan pluriannuel de travaux adopté par l'Assemblée Générale ;

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

L'Assemblée Générale décide, s'il y a lieu, du placement des fonds recueillis et de l'affectation des intérêts produits par ce placement.

Pour l'exécution du budget prévisionnel, le syndic adresse à chaque copropriétaire, par lettre simple, préalablement à la date d'exigibilité déterminée par la loi, un avis indiquant le montant de la provision exigible.

Pour les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel, le syndic adresse à chaque copropriétaire par simple lettre, préalablement à la date d'exigibilité déterminée par la décision d'Assemblée Générale, un avis indiquant le montant de la somme exigible et l'objet de la dépense.

Article 36 – Sauf stipulation contraire du règlement de copropriété, les sommes dues au titre de l'article 35 portent intérêt au profit du syndicat. Cet intérêt, fixé au taux légal en matière civile, est dû à compter de la mise en demeure adressée par le Syndic au copropriétaire défaillant.

Lorsque certains copropriétaires peuvent bénéficier de subventions publiques pour la réalisation de travaux sur les parties communes, le syndic, s'il est soumis à une réglementation professionnelle organisant le maniement des fonds d'autrui, peut être le mandataire de ces copropriétaires. Ce mandat est soumis aux dispositions des articles 1984 et suivants du Code Civil.

Le conseil syndical rend compte à l'assemblée, chaque année, de l'exécution de sa mission.

Les membres du Conseil Syndical peuvent être révoqués à tout moment, par décision de l'Assemblée Générale prise à la même majorité

Un ou plusieurs membres suppléants peuvent être désignés, dans les mêmes conditions que les membres titulaires. En cas de cessation définitive des fonctions du membre titulaire, ils siègent au Conseil Syndical, à mesure des vacances, dans l'ordre de leur élection s'il y en a plusieurs, et jusqu'à la date d'expiration du mandat du membre titulaire qu'ils remplacent.

ARTICLE 43 - DELIBERATIONS – REMUNERATION

Le Conseil Syndical élit un Président ; il se réunit à la demande du Président ; il peut se réunir en outre, à toute époque, à la demande de l'un quelconque de ses membres ou à celle du Syndic. Les convocations sont adressées par lettres recommandées avec accusé de réception, elles contiennent l'ordre du jour de la réunion projetée.

Les décisions du conseil syndical sont prises à la simple majorité de ses membres présents ou représentés.

Les fonctions du Président et de Membre du Conseil Syndical ne donnent pas lieu à rémunération.

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 un avis technique à tout professionnel de la spécialité.

Les dépenses nécessitées par l'exécution de la mission du Conseil Syndical constituent des dépenses courantes d'administration. Elles sont supportées par le syndicat et réglées par le syndic.

ARTICLE 44 – ATTRIBUTIONS

Le Conseil Syndical assiste le syndic et contrôle sa gestion. En outre, il donne son avis au syndic ou à l'assemblée générale sur toutes questions concernant le syndicat, pour lesquelles il est consulté ou dont il se saisit lui-même. L'assemblée générale des copropriétaires, statuant à la majorité de l'article 25, arrête un montant des marchés et des contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical est rendue obligatoire.

A la même majorité, elle arrête un montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est rendue obligatoire.

Il peut recevoir d'autres missions ou délégations de l'Assemblée Générale dans les conditions prévues à l'article 31-II 1) du présent règlement.

Un ou plusieurs membres du Conseil Syndical, habilités à cet effet par ce dernier, peuvent prendre connaissance et copie au bureau du Syndic, ou au lieu arrêté en accord avec lui de toutes pièces ou documents, correspondances ou registres se rapportant à la gestion du Syndic et d'une manière générale, à l'administration de la copropriété.

Il reçoit, en outre, sur sa demande, communication de tout document intéressant le Syndicat.

Il a le droit de convoquer l'Assemblée Générale par application de l'article 30-II-2 du présent règlement.

de référé, peut prononcer aux conditions qu'il fixe la division si d'autres mesures ne permettent pas le rétablissement du fonctionnement normal de la copropriété.

Le président du tribunal de grande instance statuant comme en matière de référé désigne, pour chaque syndicat des copropriétaires né de la division la personne chargée de convoquer l'assemblée générale en vue de la désignation d'un syndic.

Article 29-5

L'ordonnance de nomination de l'administrateur provisoire ainsi que le rapport établi par celui-ci sont portés à la connaissance des copropriétaires et du procureur de la République.

Le procureur de la République informe de cette nomination le Préfet et le Maire de la Commune du lieu de situation des immeubles concernés. A leur demande, il leur transmet les conclusions du rapport établi par l'administrateur provisoire.

Article 29-6

Les dispositions de la loi n° 84-148 du 1er mars 1984 relative à la prévention et au règlement amiable des difficultés des entreprises et de la loi n° 85-98 du 25 janvier 1985 relative au redressement et à la liquidation judiciaire des entreprises ne sont pas applicables aux syndicats de copropriétaires.

ARTICLE 48 - 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 cours communes, 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 Générale réunie sur première convocation, à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

Les décisions concernant les actes de disposition, autres que ceux visés à l'article précédent, sont prises à la majorité des membres du Syndicat 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.

ARTICLE 49 - AMELIORATIONS - ADDITIONS – SURELEVATIONS

Les améliorations, additions de locaux privatifs ainsi que l'exercice du droit de surélévation seront effectués, le cas échéant, dans les conditions prévues aux articles 30 et 32 à 36 de la loi du 10 juillet 1965, lesquels sont ainsi conçus :

Article 30 - L'Assemblée Générale des copropriétaires, statuant à la double majorité prévue à l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965 peut, à condition qu'elle soit conforme à la destination de l'immeuble, décider toute amélioration, telle que la transformation d'un ou plusieurs éléments d'équipements existants, l'adjonction d'éléments nouveaux, l'aménagement de locaux affectés à l'usage commun ou à la création de tels locaux.

Elle fixe alors à la même majorité la répartition du coût des travaux et de la charge des indemnités prévues à l'article 36 ci-après en proportion des avantages qui résulteront des travaux envisagés pour chacun des copropriétaires sauf à tenir compte de l'accord de certains d'entre eux pour supporter une part de dépenses plus élevée.

Elle fixe à la même majorité la répartition des dépenses de fonctionnement, d'entretien, et de remplacement des parties communes ou des éléments transformés ou créés.

Lorsque l'Assemblée Générale refuse l'autorisation prévue à l'article 25 b de la loi du 10 juillet 1965 du présent règlement, tout copropriétaire ou groupe de copropriétaires peut être autorisé par le Tribunal de Grande Instance à exécuter aux conditions fixées par le Tribunal, tous travaux d'améliorations visés à l'alinéa 1er ci-dessus ; Le Tribunal fixe en outre les conditions dans lesquelles les autres copropriétaires pourront utiliser les installations ainsi réalisées. Lorsqu'il est possible d'en réserver l'usage à ceux des copropriétaires qui les ont exécutés, les autres copropriétaires ne pourront être autorisés à les utiliser qu'en versant leur quote-part du coût de ces installations évaluée à la date où cette faculté est exercée.

Article 32 - Sous réserve des dispositions de l'article 34, la décision prise oblige les copropriétaires à participer dans les proportions fixées par l'Assemblée, au paiement des travaux, à la charge des indemnités prévues à l'article 36, ainsi qu'aux dépenses de fonctionnement, d'administration, d'entretien et de remplacement des parties communes ou des éléments transformés ou créés.

Article 33 - La part du coût des travaux, des charges financières y afférentes et des indemnités incombant aux copropriétaires qui n'ont pas donné leur accord à la décision prise, peut n'être payée que par annuités égales au dixième de cette part. Lorsque le Syndicat n'a pas contracté d'emprunt en vue de la réalisation des travaux, les charges

CHAPITRE DIXIEME

DISPOSITIONS DIVERSES

ARTICLE 51 – LITIGES

1) Sans préjudice de l'application des textes spéciaux fixant des délais plus courts, les actions personnelles nées de l'application de la loi du 10 juillet 1965 entre des copropriétaires, ou entre un copropriétaire et le Syndicat, se prescrivent dans un délai de dix ans.

Les actions qui ont pour objet de contester les décisions des Assemblées Générales devront, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants, dans un délai de deux mois à compter de la notification des dites décisions qui leur est faite à la diligence du syndic dans un délai de deux mois 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 de la loi du 10 juillet 1965, modifiés par la loi n° 85-1470 du 31 décembre 1985 complétée par l'article 35-II de la loi n° 94.624 du 21 juillet 1994, modifié par la loi N° 2000-1208 du 13 décembre 2000 est suspendue jusqu'à l'expiration du délai mentionné à la première phase du présent alinéa.

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 53 du décret n° 86 768 du 9 juin 1986.

2) Toutes les notifications et mises en demeure prévues par la loi du 10 juillet 1965, modifiée par la loi n° 85-1470 du 31 décembre 1985, le décret 67.223 du 17 mars 1967, modifié par le décret n° 86 768 du 9 juin 1986 et le présent règlement, à l'exception de la mise en demeure visée à l'article 19 de ladite loi, sont valablement faites par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Toutefois, la notification des convocations prévues au présent décret ainsi que celle de l'avis mentionné à l'article 59 du décret 67.223 susvisé, complété par le décret n° 86-768 du 9 juin 1986, peuvent valablement résulter d'une remise contre récépissé ou émargement.

3) Les notifications et mises en demeure prévues par le paragraphe 2 précédent sont valablement faites au siège du dernier domicile notifié au Syndic. Les notifications, mises en demeure ou significations intéressant le Syndicat sont valablement faites au siège du Syndicat ou au domicile du Syndic.

4) Tous les litiges nés de l'application de la loi du 10 juillet 1965, modifiée par la loi n° 85 470 du 31 décembre 1985, par la loi n° 94 624 du 21 juillet 1994, de la loi N° 2000-1208 du 13 décembre 2000, du décret 67.223 du 17 mars 1967 modifié par le décret n° 86-768 du 9 juin 1986, et du présent règlement sont de la compétence de la juridiction du lieu de la situation de l'immeuble.

ARTICLE 52 - DEPOT ET PUBLICATION

Une expédition des présentes et de son acte de dépôt au rang des minutes de l'étude Maître LEVILLY 105 rue Jeanne d'Arc à Rouen sera publiée au Bureau des Hypothèques de la situation de l'immeuble.

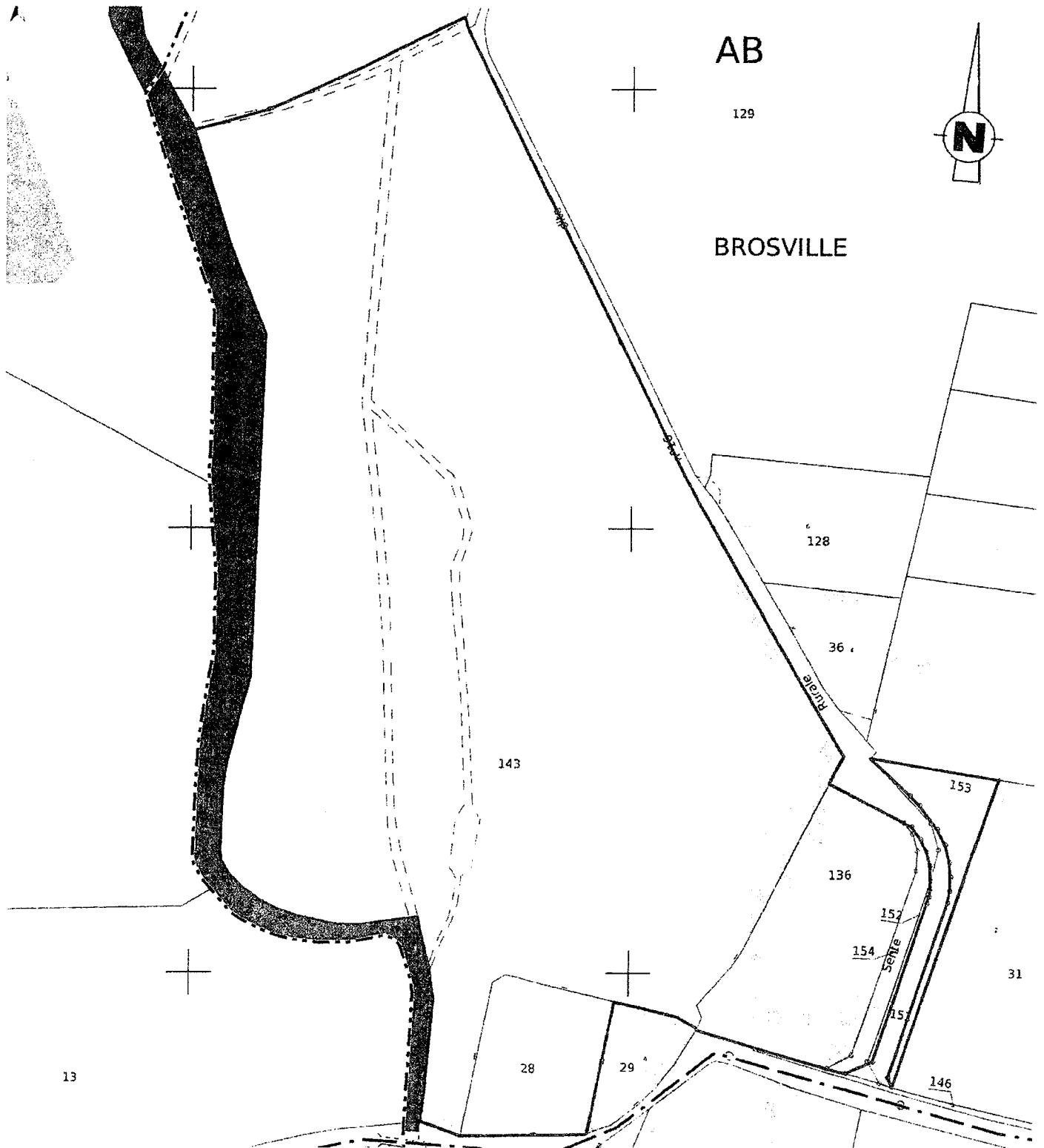
De même, devront être publiés au même bureau, tous les actes constatant les modifications ou additions apportées aux présentes.

PLAN DE COPROPRIETE

PLAN CADASTRAL

Ville de BROSVILLE (27)

Le Château Blanc



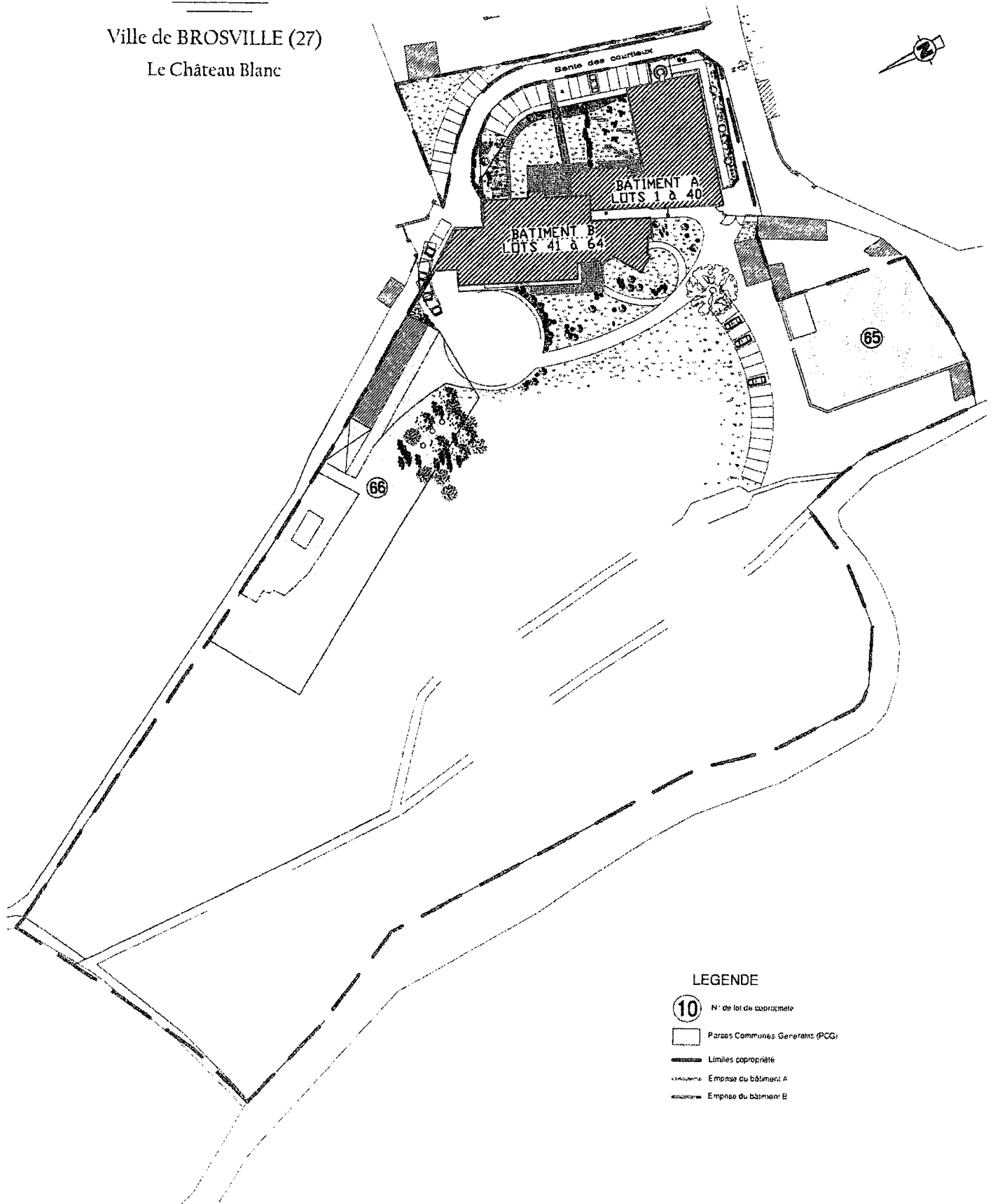
— — Limites copropriété

PLAN DE COPROPRIETE






PLAN MASSE

Ville de BROSVILLE (27)

Le Château Blanc



LEGENDE

-  N° de lot de copropriete
-  Parces Communes Generales (PCG)
-  Limites copropriete
-  Emprise du bâtiment A
-  Emprise du bâtiment B

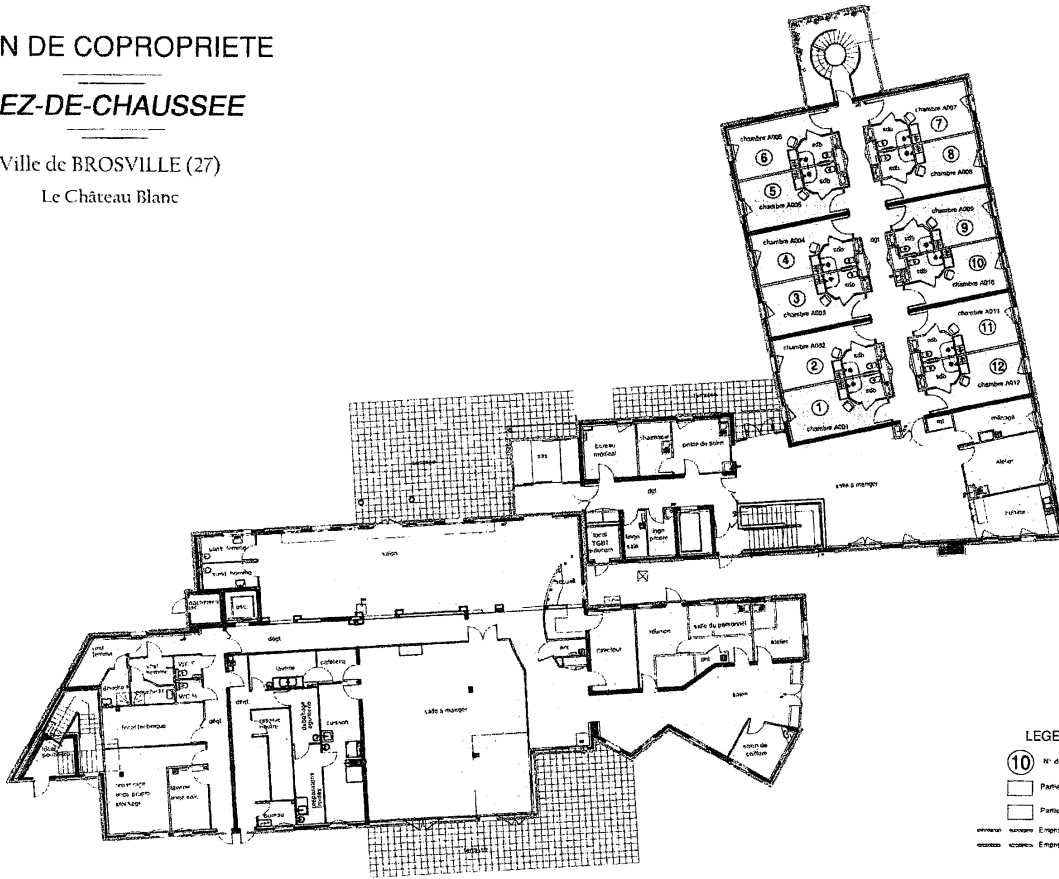
NOTA: Schéma de principe de copropriété, distribution intérieure et aménagements donnés à titre indicatif (Susceptible de modification). (réalisé d'après documents communiqués par le cabinet Artefact architectes à Rouen): Plan phase 2 en date de décembre 2012.

0 6m 30m

PLAN DE COPROPRIETE

REZ-DE-CHAUSSEE

Ville de BROSVILLE (27)
Le Château Blanc

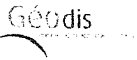


LEGENDE

- ⑩ N° de lot de copropriété
- ▭ Parties Communes Générales (PCG) Accessibles à tous les copropriétaires
- ▭ Parties Communes Générales (PCG) Accessibles qu'aux copropriétaires
- ▭ Emprise du bâtiment A
- ▭ Emprise du bâtiment B

0 2m 10m

D:A9150 - 04 juin 2013 - V5 -Page C



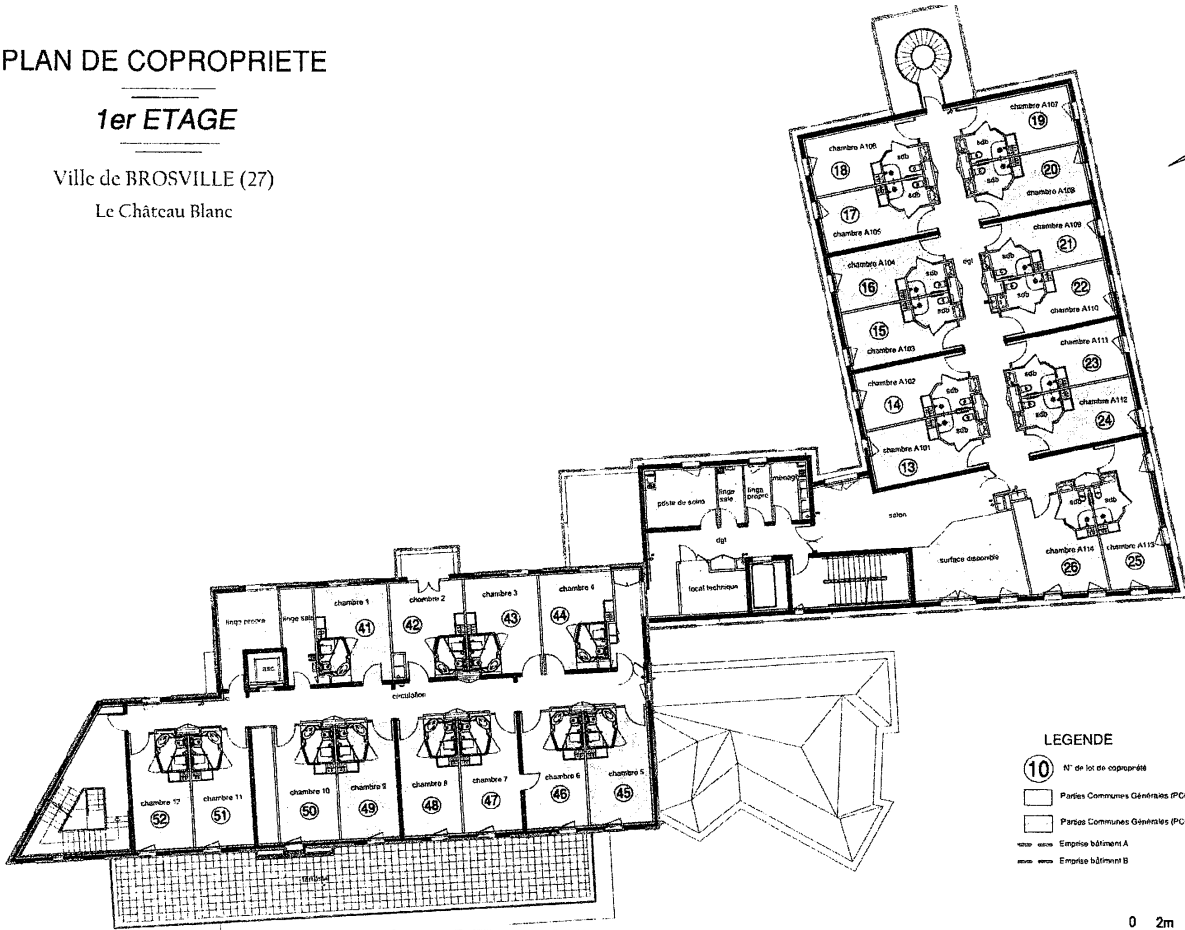
NOTA: Schémas de principe de copropriété, distributions intérieure et aménagements donnés à titre indicatif. (Sous réserve de modifications) (révisés d'après documents communiqués par le cabinet Artefact architectes à Rouen); Plan phase 2 en date de décembre 2012.

PLAN DE COPROPRIETE

1er ETAGE

Ville de BROSVILLE (27)

Le Château Blanc



LEGENDE

- ⑩ N° de lot de copropriété
- Parties Communes Générales (PCG) Accessible à tous les copropriétaires
- Parties Communes Générales (PCG) Accessible qu'à l'exploitant
- Emprise bâtiment A
- Emprise bâtiment B



NOTA: Schéma de principe de copropriété, distribution intérieure et aménagements donnés à titre indicatif (susceptible de modifications), réalisés d'après documents communiqués par le cabinet Artefact architectes à Rouen; Plan phase 2 en date de décembre 2012.

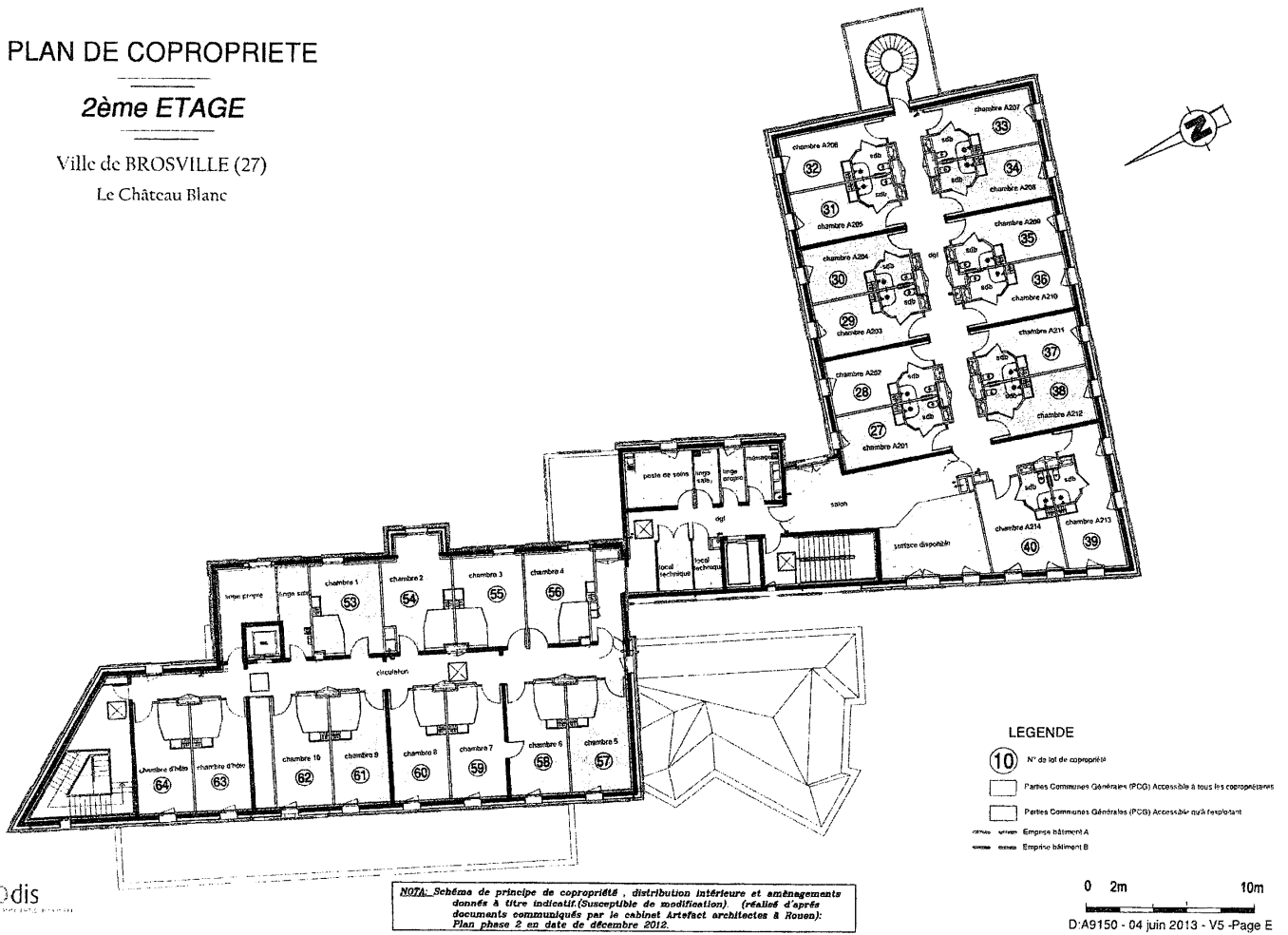


PLAN DE COPROPRIETE

2ème ETAGE

Ville de BROSVILLE (27)

Le Château Blanc



NOTA Schéma de principe de copropriété, distribution intérieure et aménagements donnés à titre indicatif (Susceptible de modifications), réalisés d'après documents communiqués par le cabinet Artefact architectes à Rouen). Plan phase 2 en date de décembre 2012.





T A L E N Z
Entreprendre est un art majeur
Audit • Expertise Comptable • Conseil

ETATS DE SYNTHESE

Exercice du 01/01/2015 au 31/12/2015

Bilan Actif

	Brut	Amortissement Dépréciations	Net 31/12/2015	Net 31/12/2014
Capital souscrit non appelé				
ACTIF IMMOBILISE				
Immobilisations incorporelles				
Frais d'établissement				
Frais de recherche et de développement				
Concessions, brvts, licences, logiciels, drts & val.similaires				
Fonds commercial (1)				
Autres immobilisations incorporelles				
Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles				
Terrains	228 302		228 302	228 302
Constructions	2 671 915	1 809 557	862 358	952 126
Installations techniques, matériel et outillage industriels				
Autres immobilisations corporelles				
Immobilisations corporelles en cours				
Avances et acomptes				
Immobilisations financières (2)				
Participations (mise en équivalence)				
Autres participations	4 418 095		4 418 095	4 155 513
Créances rattachées aux participations				
Autres titres immobilisés				
Prêts				
Autres immobilisations financières				
TOTAL ACTIF IMMOBILISE	7 318 311	1 809 557	5 508 755	5 335 940
ACTIF CIRCULANT				
Stocks et en-cours				
Matières premières et autres approvisionnements				
En-cours de production (biens et services)				
Produits intermédiaires et finis				
Marchandises				
Avances et acomptes versés sur commandes				
Créances (3)				
Clients et comptes rattachés	15 497		15 497	15 508
Autres créances	8 633 499		8 633 499	10 902 624
Capital souscrit et appelé, non versé				
Divers				
Valeurs mobilières de placement				
Disponibilités	327 960		327 960	180 026
Charges constatées d'avance (3)				
TOTAL ACTIF CIRCULANT	8 976 956		8 976 956	11 098 158
Frais d'émission d'emprunt à étaler				
Primes de remboursement des obligations				
Ecart de conversion actif				
(1) Dont droit au bail				
(2) Dont à moins d'un an (brut)				
(3) Dont à plus d'un an (brut)				

Bilan Passif

	31/12/2015	31/12/2014
CAPITAUX PROPRES		
Capital	2 000 000	2 000 000
Primes d'émission, de fusion, d'apport, ...	373 397	373 397
Ecart de réévaluation		
Réserve légale	200 000	200 000
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées		
Autres réserves		1 333 422
Report à nouveau		1 708 634
RESULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)	728 536	1 198 343
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées	387 492	352 266
TOTAL CAPITAUX PROPRES	3 689 425	7 166 062
AUTRES FONDS PROPRES		
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
TOTAL AUTRES FONDS PROPRES		
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES		
Provisions pour risques		
Provisions pour charges	16 817	30 679
TOTAL PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	16 817	30 679
DETTES (1)		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (2)	425 108	458 449
Emprunts et dettes financières diverses (3)	6 493 493	4 782 089
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	68 324	25 191
Dettes fiscales et sociales	146 709	12 588
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes	34 301	46 270
Produits constatés d'avance (1)	3 611 535	3 912 771
TOTAL DETTES	10 779 468	9 237 357
Ecarts de conversion passif		
TOTAL GENERAL		
	14 468 893	16 403 419
(1) Dont à plus d'un an (a)	391 667	425 000
(1) Dont à moins d'un an (a)	10 387 802	8 812 357
(2) Dont concours bancaires et soldes créditeurs de banque		
(3) Dont emprunts participatifs		
(a) A l'exception des avances et acomptes reçus sur commandes en cours		

Compte de résultat

	France	Exportations	31/12/2015	31/12/2014
Produits d'exploitation (1)				
Ventes de marchandises				
Production vendue (biens)				
Production vendue (services)	1 280 865		1 280 865	1 197 145
Chiffre d'affaires net	1 280 865		1 280 865	1 197 145
Production stockée				
Production immobilisée				
Subventions d'exploitation				
Reprises sur provisions (et amortissements), transferts de charges			81 228	80 767
Autres produits			1	1
Total produits d'exploitation (II)			1 362 094	1 278 913
Charges d'exploitation (2)				
Achats de marchandises				
Variations de stock				
Achats de matières premières et autres approvisionnements				
Variations de stock				
Autres achats et charges externes (a)			722 914	675 430
Impôts, taxes et versements assimilés			77 185	64 348
Salaires et traitements				
Charges sociales				
Dotations aux amortissements et dépréciations :				
- Sur immobilisations : dotations aux amortissements			89 768	91 815
- Sur immobilisations : dotations aux dépréciations				
- Sur actif circulant : dotations aux dépréciations				
- Pour risques et charges : dotations aux provisions				
Autres charges			3	2
Total charges d'exploitation (III)			809 869	801 558
RESULTE D'EXPLOITATION (IV)			552 225	477 355
Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun				
Bénéfice imputable par associé (V)				
Perte supportée par associé (VI)				
Produits financiers				
De participation (3)			606 676	729 230
D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (3)				
Autres intérêts et produits assimilés (3)			31 730	256 175
Reprises sur provisions et dépréciations et transferts de charges				
Différences positives de change				
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement				
Total produits financiers (VII)			638 406	985 405
Charges financières				
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions				
Intérêts et charges assimilées (4)			57 087	108 202
Différences négatives de change				
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement				
Total charges financières (VIII)			57 087	108 202
RESULTE FINANCIER (IX)			581 319	369 153
RESULTE D'EXPLOITATION FINANCIERE (X)			1 133 544	846 508

Compte de résultat(suite)

	31/12/2015	31/12/2014
Produits exceptionnels		
Sur opérations de gestion	4 403	1 079
Sur opérations en capital	301 236	301 236
Reprises sur provisions et dépréciation et transferts de charges	13 862	13 862
Total produits exceptionnels (VII)	319 501	316 177
Charges exceptionnelles		
Sur opérations de gestion	116 632	
Sur opérations en capital		
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions	35 227	35 227
Total charges exceptionnelles (VIII)	151 859	35 227
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (VII-VIII)	167 642	280 950
Participation des salariés aux résultats (IX)		
Impôts sur les bénéfices (X)	492 650	406 129
Total des produits (I+III+V+VII)	2 320 001	2 579 496
Total des charges (II+IV+VI+VIII+IX+X)	1 591 465	1 381 152
BÉNÉFICE OU PÉRIE	728 536	1 198 344
(a) Y compris :		
- Redevances de crédit-bail mobilier		
- Redevances de crédit-bail immobilier	539 363	538 921
(1) Dont produits afférents à des exercices antérieurs		
(2) Dont charges afférentes à des exercices antérieurs		
(3) Dont produits concernant les entités liées	638 405	256 175
(4) Dont intérêts concernant les entités liées	40 813	81 045

Bilan 31/12/2015

ACTIF	31/12/2015			31/12/2014
	Brut	Amot. Prov.	Net	Net
Capital souscrit non appelé (0)				
ACTIF IMMOBILISÉ				
Immobilisations incorporelles :				
Frais d'établissement				
Frais de recherche et de développement				
Concessions, brevets, licences, marques, procédés, logiciels, droits et valeurs similaires				
Fonds commercial				
Autres				
Immobilisations incorporelles en cours				
Avances et acomptes				
Immobilisations corporelles :				
Terrains	2 200.00		2 200.00	21 342.86
Constructions	116 800.00	87 600.00	29 200.00	349 115.46
Installations techniques, matériel et outillage industriels				
Autres				
Immobilisations corporelles en cours				
Avances et acomptes				
Immobilisations financières :				
Participations				
Créances rattachées à des participations				
TTAP				
Autres titres immobilisés				
Prêts				
Autres				
Total 1	119 000.00	87 600.00	31 400.00	370 458.32
Comptes de liaison (2)				
ACTIF CIRCULANT				
Stocks et en-cours :				
Matières premières et autres approvisionnements				
En-cours de production (biens et services)				6 120 817.85
Produits intermédiaires et finis				
Marchandises				
Avances et acomptes versés sur commandes				21 840.71
Créances :				
Créances clients et comptes rattachés				
Autres	555 696.30		555 696.30	1 351 064.76
Capital souscrit - appelé, non versé				
Valeurs mobilières de placement :				
Actions propres				
Autres titres				
Instruments de trésorerie				
Disponibilités	88 399.12		88 399.12	192 321.77
Charges constatées d'avance				
Total 3	644 095.42		644 095.42	7 686 045.09
Charges à répartir sur plusieurs exercices (4)				
Primes de remboursement des emprunts (5)				
Ecart de conversion actif (6)				
Total général (0+1+2+3+4+5)	763 095.42	87 600.00	675 495.42	8 056 503.41

Bilan 31/12/2015

PASSIF	31/12/2015	31/12/2014
CAPITAUX PROPRES		
Capital	304.90	304.90
Primes d'émission, de fusion, d'apport		
Ecart de réévaluation		
Ecart d'équivalence		
Réserves :		
Réserve légale		
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées		
Autres		
Report à nouveau	-86 728.89	
Résultat de l'exercice (bénéfice ou perte)	431 643.80	-86 728.89
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
Total 1	345 219.81	-86 423.99
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES		
Provisions pour risques		
Provisions pour charges		
Total 2		
Comptes de liaison (3)		
DETTES		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		
Emprunts et dettes financières diverses		636 890.67
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	294 343.61	681 142.91
Dettes fiscales et sociales		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	35 932.00	87 071.16
Autres dettes		5 000.00
Instruments de trésorerie		
Produits constatés d'avance		6 732 822.66
Total 4	330 275.61	8 142 927.40
Ecart de conversion passif (5)		
Total général (1+2+3+4)	675 495.42	8 056 503.41

Bilan 31/12/2015

COMPTE DE RESULTAT	31/12/2015	31/12/2014
PRODUITS D'EXPLOITATION		
Ventes de marchandises		
Production vendue (biens et services)	7 439 375.56	
<u>Montant net du chiffre d'affaires</u>	7 439 375.56	
Production stockée	-6 120 817.85	1 954 269.64
Production immobilisée		
Subventions d'exploitation		
Reprises sur provisions (et amortissements), transferts de charges		
Autres produits	6 864.82	175.96
Total 1	1 325 422.53	1 954 445.60
CHARGES D'EXPLOITATION		
Achats de marchandises		
Variations de stocks		
Achat de matières premières et autres approvisionnements	846 933.73	1 954 269.64
Variations de stocks		
Autres achats et charges externes	17 485.37	28 429.94
Impôts, taxes et versements assimilés	658.00	653.00
Salaires et traitements		
Charges sociales		
Dotations aux amortissements et aux provisions :		
Dotations aux amortissements sur immobilisations	31 248.60	39 831.82
Dotations aux provisions sur immobilisations		
Dotations aux provisions sur actif circulant		
Dotations aux provisions sur risques et charges		
Autres charges	2.39	2.78
Total 2	896 328.09	2 023 187.18
1. RESULTAT D'EXPLOITATION (1-2)	429 094.44	-68 741.58
Quotes-parts sur opérations faites en commun : bénéfice ou perte transférée (3)		
Quotes-parts sur opérations faites en commun : perte ou bénéfice transféré (4)		
PRODUITS FINANCIERS		
Produits financiers de participation		0.76
Produits financiers d'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé		
Autres intérêts et produits assimilés	4 559.05	20 499.04
Reprises sur provisions et transferts de charges		
Différences positives de change		
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement		
Total 5	4 559.05	20 499.80
CHARGES FINANCIÈRES		
Dotations aux amortissements et aux provisions		
Intérêts et charges assimilées	1 318.55	37 358.23
Différences négatives de change		
Charges nettes sur cession de valeurs mobilières de placement		
Total 6	1 318.55	37 358.23
2. RESULTAT FINANCIER (5-6)	3 240.50	-16 858.43
3. RESULTAT COURANT AVANT IMPÔTS (1-2+3-4+5-6)	432 334.94	-85 600.01

Bilan 31/12/2015

COMPTE DE RESULTAT		31/12/2015	31/12/2014
PRODUITS EXCEPTIONNELS			
Produits exceptionnels sur opération de gestion		685.04	
Produits exceptionnels sur opération de capital		307 809.72	
Reprises sur provisions et transferts de charges			
	Total 7	308 494.76	
CHARGES EXCEPTIONNELLES			
Charges exceptionnelles sur opération de gestion		1 376.18	1 128.88
Charges exceptionnelles sur opération de capital		307 809.72	
Dotations aux amortissements et aux provisions			
	Total 8	309 185.90	1 128.88
	4. RESULTAT EXCEPTIONNEL (7-8)	-691.14	-1 128.88
Participation des salariés aux résultats (9)			
Impôts sur les bénéfices (10)			
	TOTAL DES PRODUITS (1+3+5+7+11)	1 638 476.34	1 974 945.40
	TOTAL DES CHARGES (2+4+6+8+9+10+12)	1 206 832.54	2 061 674.29
	EXCEDENT OU DEFICIT	431 643.80	-86 728.89