



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 6163

GREFFE DU TRIBUNAL DE COMMERCE - ROUEN  
Acte déposé le :  
08 NOV. 2016



## **FUSION-ABSORPTION**

**DE LA SOCIETE SOPIMANCHE**

**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 :**

- **SOPIMANCHE**, société à responsabilité limitée au capital de 10.000 € dont le siège est sis 9 Boulevard de la Marne, 76000 ROUEN, immatriculée au RCS de ROUEN sous le n°528 908 700, 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 **SOPIMANCHE** est une société à responsabilité limitée dont l'objet, tel qu'indiqué au Registre du commerce et des sociétés est : promotion immobilière, acquisition et revente, gestion de biens immobiliers.

La durée de la Société est de 99 ans et ce, jusqu'au 8 décembre 2109.

Le capital social de la société SOPIMANCHE s'élève actuellement à 10.000 €. Il est réparti en 100 parts de 100 € 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 d'AVRANCHES (Manche), rue de Verdun, cadastré section AO, parcelles n°62, 63 et 507 pour une contenance de 48 a et 18 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 27 juin 2014 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
AO	62	8a 37ca
AO	63	1a 36ca
AO	507	38a 45ca
<b>TOTAL</b>		<b>48a 18ca</b>

La société SOPIMANCHE 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
28	1 Local 1er étage bâtiment A partie Ouest et les 10 / 1 000èmes du sol et des parties communes générales	1 000,00 €	<i>soit 5% de la valeur totale du lot</i>  <i>= 20.000 x 5%</i>	ILC 3ème Trim. 2015	108,38
29	1 Local 1er étage bâtiment A et les 9 / 1 000èmes du sol et des parties communes générales	1 000,00 €	<i>soit 5% de la valeur totale du lot</i>  <i>= 20.000 x 5%</i>	ILC 3ème Trim. 2015	108,38
43	1 Local 1er étage bâtiment A partie Est et les 10 / 1 000èmes du sol et des parties communes générales	1 000,00 €	<i>soit 5% de la valeur totale du lot</i>  <i>= 20.000 x 5%</i>	ILC 3ème Trim. 2015	108,38
57	1 Local 2ème étage bâtiment A partie Ouest et les 10 / 1 000èmes du sol et des parties communes générales	1 000,00 €	<i>soit 5% de la valeur totale du lot</i>  <i>= 20.000 x 5%</i>	ILC 3ème Trim. 2015	108,38
58	1 Local 2ème étage bâtiment A et les 10 / 1 000èmes du sol et des parties communes générales	1 000,00 €	<i>soit 5% de la valeur totale du lot</i>  <i>= 20.000 x 5%</i>	ILC 3ème Trim. 2015	108,38
72	1 Local 2ème étage bâtiment A partie Est et les 10 / 1 000èmes du sol et des parties communes générales	1 000,00 €	<i>soit 5% de la valeur totale du lot</i>  <i>= 20.000 x 5%</i>	ILC 3ème Trim. 2015	108,38
<b>Non répertorié Règlt de Copro.</b>	Parcelle de terrain - AO 508	2 700,00 €	<i>soit 5% de la valeur totale du lot</i>  <i>= 54.000 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 GENGE & 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 SOPIMANCHE, soit la totalité des 100 parts composant le capital de la société SOPIMANCHE.
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 SOPIMANCHE.

## **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 SOPIMANCHE 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 SOPIMANCHE, 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 SOPIMANCHE 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 SOPIMANCHE 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.

## II – APPORTS DE LA SOCIETE SOPIMANCHE

### A) Actif apporté

<b>1. Eléments incorporels</b>	
✓ Immobilisations incorporelles	0
<b>2. Eléments corporels</b>	
✓ Terrains	63 000 €
✓ Constructions	111 000 €
✓ Autres immobilisations corporelles	0
L'ensemble des éléments corporels étant évalué à	174 000 €
<b>3. Immobilisations financières</b>	
✓ Immobilisations financières	0
<b>4. Stocks</b>	
✓ Stocks	0
<b>5. Valeurs réalisées et disponibles</b>	
✓ Créances et disponibilités	380 033 €
	<hr/>
<b>Soit un montant de l'actif apporté de</b>	<b>554 033 €</b>

### B) Passif pris en charge

<b>1. Provisions pour risques et charges</b>	0
<b>2. Dettes financières</b>	0
<b>3. Autres dettes</b>	373 640 €
<b>4. Impôts différés sur amortissements dérogatoires</b>	0
	<hr/>
<b>Soit un montant de passif apporté de</b>	<b>373 640 €</b>

### C) Actif net apporté

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

- Total de l'actif	<b>554 033 €</b>
- Total du passif	<b>373 640 €</b>
	<hr/>
<b>Soit un actif net apporté de</b>	<b>180 393 €</b>

### **III – REMUNERATION DE L'APPORT-FUSION**

Ainsi qu'il a été dit ci-dessus, l'actif net apporté par la société SOPIMANCHE à la société FONCIERE ALTER EGO s'élève donc à CENT QUATRE-VINGT MILLE TROIS CENT QUATRE-VINGT-TREIZE EUROS (180.393 €).

La société FONCIERE ALTER EGO étant propriétaire de la totalité des 100 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 180.393 euros, et la valeur nette comptable de la société SOPIMANCHE dans les livres de la société FONCIERE ALTER EGO, soit 10.000 euros, constituera un boni de fusion d'un montant de 170.393 € qui sera comptabilisé en produits financiers (correspondant à des résultats accumulés depuis la création de la société et non distribués).

### **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<sup>er</sup> janvier 2016.

Il est expressément stipulé que les opérations, tant actives que passives, engagées par la société SOPIMANCHE, depuis le 1<sup>er</sup> 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 SOPIMANCHE afférents à cette période, seront remis à la Société Absorbante par les responsables légaux de la société SOPIMANCHE.

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 SOPIMANCHE, 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 SOPIMANCHE 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 GENCE & 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 SOPIMANCHE 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 SOPIMANCHE n'employant aucun salarié, aucun transfert de contrat de travail ne sera réalisé.

### **III – POUR CES APPORTS, LA SOCIETE SOPIMANCHE 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 SOPIMANCHE 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 SOPIMANCHE.

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 SOPIMANCHE 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 SOPIMANCHE.

## **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 SOPIMANCHE 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 pour une valeur totale de CENT SOIXANTE-QUATORZE MILLE EUROS (174.000 €) répartie de la manière suivante :

<b>Lot 28</b>	Terrain Constructions <b>Valeur totale du lot</b>	1 500,00 € 18 500,00 € <b>20 000,00 €</b>
<b>Lot 29</b>	Terrain Constructions <b>Valeur totale du lot</b>	1 500,00 € 18 500,00 € <b>20 000,00 €</b>
<b>Lot 43</b>	Terrain Constructions <b>Valeur totale du lot</b>	1 500,00 € 18 500,00 € <b>20 000,00 €</b>
<b>Lot 57</b>	Terrain Constructions <b>Valeur totale du lot</b>	1 500,00 € 18 500,00 € <b>20 000,00 €</b>
<b>Lot 58</b>	Terrain Constructions <b>Valeur totale du lot</b>	1 500,00 € 18 500,00 € <b>20 000,00 €</b>
<b>Lot 72</b>	Terrain Constructions <b>Valeur totale du lot</b>	1 500,00 € 18 500,00 € <b>20 000,00 €</b>
<b>Lot non répertorié</b>	Parcelle de terrain - AO 508	<b>54 000,00 €</b>
	<b>Valeur totale</b>	<b>174.000 €</b>

## II – DISPOSITIONS SPECIFIQUES

Pour autant que ces dispositions pourront trouver application :

### A) Droits d'enregistrement

La fusion, intervenant entre deux personnes morales passibles de l'impôt sur les sociétés, bénéficiera, de plein droit, des dispositions de l'article 816 du Code général des impôts. La formalité sera soumise au droit fixe prévu par la loi.

### B) Impôt sur les sociétés

Ainsi qu'il résulte des clauses ci-avant, la fusion prend effet rétroactivement à compter du **1<sup>er</sup> 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 100 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 SOPIMANCHE, arrêtés au 31 décembre 2015.

**Les soussignés, ès-qualités, déclarent soumettre la présente fusion au régime prévu à l'article 210 A du Code général des impôts.**

La présente fusion retenant les valeurs comptables au 31 décembre 2015 comme valeurs d'apport des éléments de l'actif immobilisé de la Société Absorbée, la Société Absorbante, conformément aux dispositions des instructions administratives du 11 août 1993 (BOI 4 I-1-93), du 3 août 2000 (BOI 4 I-2-00) et du 30 décembre 2005 (BOI 4 I-1-05), reprendra dans ses comptes annuels les écritures comptables de la Société Absorbée en faisant ressortir distinctement la valeur d'origine des éléments d'actif immobilisé et les amortissements et dépréciations constatés. Elle continuera, en outre, de calculer les dotations aux amortissements à partir de la valeur d'origine qu'avaient les biens dans les écritures de la Société Absorbée.

**En conséquence, la société FONCIERE ALTER EGO s'engage :**

- à reprendre à son passif les provisions dont l'imposition est différée chez la Société Absorbée, ainsi que la réserve spéciale où la Société Absorbée aura porté la provision pour fluctuation des cours en application du sixième alinéa du 5° du 1 de l'article 39 du Code général des impôts ;
- à inscrire au passif de son bilan la provision pour hausse des prix figurant dans les écritures de la Société Absorbée et qui était afférente aux éléments transférés en distinguant le montant des dotations de chaque exercice et à rattacher ultérieurement ces dotations à ses bénéfices imposables dans les mêmes conditions qu'aurait dû le faire la Société Absorbée ;
- à reprendre à son passif, si elles ont été constatées par la Société Absorbée, les provisions pour risques afférents aux opérations de crédit à moyen et à long terme ainsi qu'aux crédits à moyen terme résultant de ventes ou de travaux effectués à l'étranger, la provision des entreprises de presse, la provision pour reconstitution de gisements pétroliers et miniers, la provision pour investissements, et la provision pour charges exceptionnelles des entreprises d'assurance et de réassurance ;
- à se substituer à la Société Absorbée pour la réintégration des résultats dont la prise en compte avait été différée pour l'imposition de cette dernière (article 210 A-3.b. du Code général des impôts) ;
- à calculer les plus-values réalisées ultérieurement à l'occasion de la cession des immobilisations non amortissables reçues en apport d'après la valeur qu'avaient ces biens, du point de vue fiscal, dans les écritures de la Société Absorbée (article 210 A-3.c. du Code général des impôts) ;
- à porter le montant des plus-values dégagées sur les éléments d'actif non amortissables sur le registre prévu à l'article 54 septies II du Code général des impôts ;
- à inscrire à son bilan les éléments autres que les immobilisations pour la valeur qu'ils avaient, du point de vue fiscal, dans les écritures de la Société absorbée ou, à défaut, à

comprendre dans ses résultats de l'exercice de la fusion le profit correspondant à la différence entre la nouvelle valeur de ces éléments et la valeur qu'ils avaient, du point de vue fiscal, dans les écritures de la Société absorbée ; à reprendre, afin d'éviter la remise en cause de reports d'imposition dont bénéficiait la Société Absorbée et conformément aux dispositions de l'article 210 B bis du Code général des impôts, l'engagement de conservation souscrit par la Société Absorbée à raison des titres reçus en rémunération d'apports bénéficiant du régime propre aux apports partiels d'actifs ou aux scissions mentionné à l'article 210 B du Code général des impôts.

La Société Absorbante déclare opter pour le régime dérogatoire prévu à l'article 42 septies du Code général des impôts et s'engage à réintégrer dans ses résultats la fraction des subventions d'investissement restant à imposer chez la Société Absorbée.

La Société Absorbante joindra à ses déclarations de résultat l'état prévu à l'article 54 septies du Code général des impôts.

### **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 GENGE & 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 :

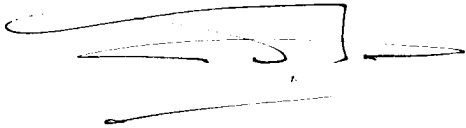
1. Règlement de copropriété
2. Plan de situation cadastrale
3. Bilans des sociétés FONCIERE ALTER EGO et SOPIMANCHE arrêtés au 31 décembre 2015

Fait à ... *Paris* ...  
Le ... *14.10.2016* ...  
En quatre exemplaires

**POUR LA SOCIETE ABSORBANTE**  
**FONCIERE ALTER EGO**

---

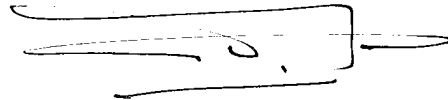
Société GROUPE AGON, Présidente  
Représentée par M. Philippe VOVARD  
Président



**POUR LA SOCIETE ABSORBEE**  
**SOPIMANCHE**

---

Représentée par M. Philippe VOVARD  
Gérant



Département de la MANCHE (50)

Ville d'AVRANCHES

---

Rue de Verdun

---

« LES MATINES »

---

**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

## SOMMAIRE

<b><u>CHAPITRE PREMIER DISPOSITIONS GENERALES .....</u></b>	<b><u>4</u></b>
ARTICLE 1 - OBJET DE L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION ET DU REGLEMENT DE COPROPRIETE .....	4
ARTICLE 2 - ENTREE EN VIGUEUR .....	4
<b><u>CHAPITRE DEUXIEME DESIGNATION DE L'IMMEUBLE.....</u></b>	<b><u>5</u></b>
ARTICLE 3 - DESIGNATION DU TERRAIN.....	5
ARTICLE 4 - ORIGINE DE PROPRIETE.....	5
ARTICLE 5 - PLANS .....	5
ARTICLE 6 - DESCRIPTION GENERALE DE L'IMMEUBLE .....	5
ARTICLE 7 - PARTIES COMMUNES ET PARTIES PRIVATIVES .....	8
ARTICLE 8 - DEFINITION DES PARTIES COMMUNES .....	8
ARTICLE 10 - DEFINITION DES PARTIES PRIVATIVES.....	11
ARTICLE 11 - TABLEAU DE DIVISION - COMPOSITION DES LOTS.....	13
ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION.....	13
<b><u>CHAPITRE QUATRIEME DROITS ET OBLIGATIONS DES COPROPRIETAIRES.....</u></b>	<b><u>26</u></b>
ARTICLE 12 - USAGE DES PARTIES COMMUNES .....	26
ARTICLE 12BIS - USAGE DES PARTIES COMMUNES SPECIALES .....	26
ARTICLE 13 - USAGE DES PARTIES PRIVATIVES .....	28
ARTICLE 14 - LOCATIONS.....	32
<b><u>CHAPITRE CINQUIEME .....</u></b>	<b><u>33</u></b>
<b><u>CHARGES COMMUNES.....</u></b>	<b><u>33</u></b>
ARTICLE 15 - ENUMERATION ET REPARTITION DES CHARGES COMMUNES .....	33
ARTICLE 17 - REGLEMENT DES CHARGES .....	41
<b><u>CHAPITRE SIXIEME .....</u></b>	<b><u>44</u></b>
ARTICLE 18 - ASSURANCE DE L'IMMEUBLE – SINISTRES .....	44
ARTICLE 19 – INDEMNITES.....	45
ARTICLE 20 – RECONSTRUCTION .....	45
<b><u>CHAPITRE SEPTIEME MUTATION DE PROPRIETE - HYPOTHEQUE - MODIFICATIONS DES LOTS .....</u></b>	<b><u>47</u></b>

ARTICLE 21 - MUTATION DE PROPRIETE.....	47
ARTICLE 22 - MUTATION A TITRE ONEREUX .....	49
ARTICLE 23 - MUTATION A TITRE GRATUIT .....	50
ARTICLE 24 – EMPRUNTS.....	50
ARTICLE 25 - AVIS AU SYNDIC .....	50
ARTICLE 26 - ELECTION DE DOMICILE .....	50
ARTICLE 27 – HYPOTHEQUES .....	51

## **CHAPITRE HUITIEME ADMINISTRATION DE LA COPROPRIETE ..... 52**

<b>SECTION I – SYNDICATS.....</b>	<b>52</b>
ARTICLE 28 - SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES .....	52
ARTICLE 29 - SYNDICATS SECONDAIRES (SANS OBJET).....	54
<b>SECTION II - ASSEMBLEE DES COPROPRIETAIRES .....</b>	<b>55</b>
<b>ASSEMBLEES GENERALES ORDINAIRES.....</b>	<b>55</b>
ARTICLE 30 - DISPOSITIONS GENERALES .....	55
ARTICLE 31 - ATTRIBUTIONS ET CONDITIONS DE MAJORITE DE L'ASSEMBLEE GENERALE.....	58
ASSEMBLEES GENERALES DES SYNDICATS SECONDAIRES.....	62
ARTICLE 32 - DISPOSITIONS GENERALES .....	62
ARTICLE 33 - ATTRIBUTION DES ASSEMBLEES D'IMMEUBLES - CONDITIONS DE QUORUM ET DE MAJORITE .....	62
<b>SECTION III - SYNDIC .....</b>	<b>63</b>
ARTICLE 34 – NOMINATION.....	63
ARTICLE 35 - REMUNERATION - DUREE DES FONCTIONS .....	64
ARTICLE 36 – DEMISSION.....	64
ARTICLE 37 - VACANCE DE L'EMPLOI .....	64
ARTICLE 38 - FONCTIONS DU SYNDIC.....	65
ARTICLE 39 - CHANGEMENT DE SYNDIC .....	67
ARTICLE 40 - EMPECHEMENT ET CARENCE.....	68
<b>SECTION IV - CONSEIL SYNDICAL.....</b>	<b>68</b>
ARTICLE 41 – CONSTITUTION.....	68
ARTICLE 42 - NOMINATION – REVOCATION.....	68
ARTICLE 43 - DELIBERATIONS – REMUNERATION.....	69
ARTICLE 44 – ATTRIBUTIONS.....	69
<b>SECTION V – COPROPRIETES EN DIFFICULTE.....</b>	<b>70</b>
ARTICLE 45 – DISPOSITIONS PARTICULIERES AUX COPROPRIETES EN DIFFICULTE .....	70

## **CHAPITRE NEUVIEME DECISIONS EXTRAORDINAIRES..... 72**

ARTICLE 46 - MODIFICATION DU REGLEMENT DE COPROPRIETE .....	72
ARTICLE 47 - ACTE D'ACQUISITION.....	72
ARTICLE 48 - ACTES DE DISPOSITION .....	73
ARTICLE 49 - AMELIORATIONS - ADDITIONS – SURELEVATIONS.....	73

## **CHAPITRE DIXIEME DISPOSITIONS DIVERSES..... 75**

ARTICLE 50 – LITIGES.....	75
ARTICLE 51 - DEPOT ET PUBLICATION.....	75

## CHAPITRE PREMIER

### DISPOSITIONS GENERALES

#### ARTICLE 1 - OBJET DE L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION ET DU REGLEMENT DE COPROPRIETE

L'état descriptif de division - règlement de copropriété concernant l'ensemble immobilier situé sur la commune d'AVRANCHES (Manche), rue de Verdun, a été établi conformément aux dispositions de la loi n° 65 557 du 10 juillet 1965 modifiée par la loi 85-1470 du 31 décembre 1985 et par la loi 2000-1208 du 13 décembre 2000, fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis et du décret n° 67-223 du 17 mars 1967 modifié par le décret n° 86-768 du 9 juin 1986 et le décret n° 2004-479 du 27 mai 2004 portant règlement d'administration publique pris pour son application, à l'effet de :

- déterminer les " parties privatives " affectées à l'usage exclusif de chaque propriétaire et les " parties communes " à l'usage collectif des copropriétaires ;
- définir les lots dont se composera l'immeuble
- préciser les droits et obligations des copropriétaires entre eux vis-à-vis de la société (quant à l'exercice de leurs droits de copropriété) ;
- établir les droits et obligations des copropriétaires tant dans les parties communes que dans les parties privatives ;
- définir les différentes catégories de charges en distinguant celles afférentes à la conservation, à l'entretien et à l'administration de l'ensemble immobilier, celles relatives au fonctionnement et à l'entretien de chacun des éléments de l'équipement commun et celles entraînées par chaque service collectif ;
- fixer les règles nécessaires à la bonne administration de l'immeuble ;
- préciser les conditions dans lesquelles le présent règlement pourra être modifié et comment seront réglés les litiges auxquels son application pourra donner lieu ;

Les copropriétaires devront, après en avoir pris connaissance, s'engager formellement à respecter et exécuter le dit état descriptif de division et règlement de copropriété.

#### ARTICLE 2 - ENTREE EN VIGUEUR

Le présent état descriptif de division - règlement de copropriété entrera en vigueur dès l'appartenance de deux lots à des personnes différentes.

Dès ce jour l'état descriptif de division contenu dans ce règlement de copropriété, entrera en vigueur et les copropriétaires seront de plein droit groupés dans un syndicat, conformément à l'article 14 de la loi du 19 juillet 1965 et au présent règlement de copropriété.

## 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 d'AVRANCHES (Manche), rue de Verdun, cadastré section AO parcelles n° 62, 63 et 507 pour une contenance totale de 48 a 18 centiares, d'après cadastre.

Section	Numéro	Contenance
AO	62	8a 37ca
AO	63	1a 36ca
AO	507	38a 45ca
<b>Total</b>		<b>48a 18a</b>

#### 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 masse ;
- plan des niveaux bâtiment A.
- plan des niveaux bâtiment B.

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 Artea architectes à CAEN (plans en date du 20 juillet 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 bâtiments A et B  
d'espaces communs extérieurs (espaces verts, parking, jardins, allées, massif floraux etc...).

Détaillés comme suit :

## **6.1 – BATIMENT A**

Les niveaux du **BATIMENT A**, comprennent, un rez-de-chaussée et trois étages.

Ces niveaux sont desservis par des escaliers A1, A2, A3 et A4 ainsi que par des ascenseurs A1 et A2 (le 3<sup>ème</sup> étage étant seulement desservi par les escaliers A1 et A2).

La composition détaillée des niveaux est la suivante :

### **REZ DE CHAUSSEE :**

Un ensemble de pièces servant au bon fonctionnement de la résidence pour personnes âgées (un sas, un salon/bar, une salle à manger familles, un salon de coiffure, une salle à manger résidents, un accueil, un hall circulation, un bureau direction, une salle de réunion, un bureau médical, une pharmacie, un poste de soins, une salle de pause personnel, une bibliothèque vidéothèque, un grand salon, un dégagement desservant des W.C., un local ménage, un local TGBT, un local TGS, une buanderie, deux vestiaires H., deux vestiaires F., une chaufferie, un local livraison stockage, un bureau du chef, une réserve, une légumerie, une cuisine, un office, un local cuisson, un local expédition, une laverie, un local plonge, un local poubelles, une infirmerie, une pharmacie, un sanitaire, une cuisine pédagogique, un espace Alzheimer, un cellier, un local DASRI et deux dégagements)

Partie Est : une circulation nord distribuant sept chambres avec salle d'eau, une circulation sud distribuant sept chambres avec salle d'eau.

### **1<sup>er</sup> ETAGE :**

Un ensemble de pièces servant au bon fonctionnement de la résidence pour personnes âgées (un salon 1, un local linge sale, un poste de soins, un petit salon, un local, un local linge propre, un local ménage, un W.C., une salle de bains, une salle de réunion, trois local rangement)

Partie Ouest : une circulation nord distribuant huit chambres avec salle d'eau et un palier, une circulation sud distribuant cinq chambres avec salle d'eau, un local et un palier.

Partie Est : une circulation nord distribuant huit chambres avec salle d'eau et un palier, une circulation sud distribuant cinq chambres avec salle d'eau, un local et un palier

### **2<sup>ème</sup> ETAGE :**

Un ensemble de pièces servant au bon fonctionnement de la résidence pour personnes âgées (un salon 1, un local linge sale, un poste de soins, un petit salon, un local, un local linge propre, un local ménage, un W.C., une salle de bains, une salle de réunion, trois local rangement)

Partie Ouest : une circulation nord distribuant huit chambres avec salle d'eau et un palier, une circulation sud distribuant cinq chambres avec salle d'eau, un local et un palier.

Partie Est : une circulation nord distribuant huit chambres avec salle d'eau et un palier, une circulation sud distribuant cinq chambres avec salle d'eau, un local et un palier

### **3<sup>ème</sup> ETAGE :**

Partie Ouest : un palier et un local technique.

Partie Est : un palier et un local technique.

## **6.2 – BATIMENT B**

Les niveaux du **BATIMENT B**, comprennent, un rez-de-chaussée et deux étages.

Ces niveaux sont desservis par un escalier B1 et un ascenseur B1 (le 3<sup>ème</sup> étage étant seulement desservi par l'escalier B1).

La composition détaillée des niveaux est la suivante :

### **REZ DE CHAUSSEE :**

Un sas, un accueil, un bureau, un local TGBT, un palier et un local ménage.  
Un hall de circulation distribuant six studios.

### **1<sup>er</sup> ETAGE :**

Une circulation distribuant six studios et un deux pièces.  
Un local technique et un palier.

### **2<sup>ème</sup> ETAGE :**

Une circulation distribuant six studios et un deux pièces.  
Un local technique et un palier.

### **3<sup>ème</sup> ETAGE :**

Un palier et un local technique extraction VMC.

## **6.3– ESPACES EXTERIEURS**

Des places de parking, des allées piétonnes, des espaces verts, et des massif floraux.  
Des terrasses et une zone de containers.

## CHAPITRE TROISIEME

### DIVISION DE L'IMMEUBLE

#### ARTICLE 7 - PARTIES COMMUNES ET PARTIES PRIVATIVES

L'immeuble sera divisé en :

1 - Parties privatives : **QUATRE VINGT DOUZE (92)** lots de propriété privative dont la définition, la situation et la composition sont précisées aux articles 10 et 11.

2 - Parties communes à l'ensemble des lots (parties communes générales) dont la définition est donnée à l'article 8, paragraphe 1.

3 - Parties communes spéciales à certains lots (parties communes spéciales) dont la définition est donnée à l'article 8 paragraphes 2 et 3.

#### ARTICLE 8 - DEFINITION DES PARTIES COMMUNES

##### 1 – Parties communes générales

Les parties communes à l'ensemble des lots sont celles qui sont affectées à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires.

Elles comprendront notamment :

- Sol

L'intégralité du sol de la propriété tant dans ses parties bâties que non bâties;

- Les murs et clôtures dans leurs parties mitoyennes ou privatives avec les propriétés riveraines ;

- Branchements et Compteurs : Les branchements et compteurs généraux, d'électricité et d'eau où qu'ils soient placés, servant à l'alimentation commune de l'immeuble.

- Canalisations et lignes :

Toutes les canalisations et lignes souterraines ou aériennes se trouvant dans ou hors des bâtiments pour l'amenée de l'électricité, du gaz, de l'eau, de l'éclairage, pour l'évacuation à l'égout public des eaux usées et pluviales y compris la bêche de rétention des eaux pluviales situées au premier sous sol, dans leurs parties où elles servent à l'usage commun de tous les lots.

- Les espaces communs extérieurs

Les espaces verts, les haies, arbres, massifs d'arbustes, massif floraux.

Les allées piétonnes, trottoirs, circulations véhicules.

Les places de parkings extérieurs.

- 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 spéciales aux paragraphes 2 et 3 du présent article.

##### 2 – Parties communes spéciales A au bâtiment A

1 - Parties communes spéciales A accessibles à tous les copropriétaires du bâtiment A



2 - Parties communes spéciales A accessibles qu'à l'exploitant du bâtiment A



*Nota : Sur les plans annexés on peut différencier les deux types de Parties Communes Spéciales A :*



Elles comprennent :

- Ossature du bâtiment

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

- 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

- Au rez-de-chaussée : un sas, un salon/bar, une salle à manger familles, un salon de coiffure, une salle à manger résidents, un accueil, un hall circulation, un bureau direction, une salle de réunion, un bureau médical, une pharmacie, un poste de soins, une salle de pause personnel, une bibliothèque vidéothèque, un grand salon, un dégagement desservant des W.C., un local ménage, un local TGBT, un local TGS, une buanderie, deux vestiaires H., deux vestiaires F., une chaufferie, un local livraison stockage, un bureau du chef, une réserve, une légumerie, une cuisine, un office, un local cuisson, un local expédition, une laverie, un local plonge, un local poubelles, une infirmerie, une pharmacie, un sanitaire, une cuisine pédagogique, un espace Alzheimer, un cellier, un local DASRI, une circulation nord, une circulation sud et deux dégagements. Les escaliers A1, A2, A3 et A4. Les ascenseurs A1 et A2.

- Au 1<sup>er</sup> étage : un salon 1, un local linge sale, un poste de soins, un petit salon, un local, un local linge propre, un local ménage, un W.C., une salle de bains, une salle de réunion, trois local rangement. Partie ouest une circulation nord et une circulation sud. Partie Est une circulation nord et une circulation sud. Les escaliers A1, A2, A3 et A4. Les ascenseurs A1 et A2.

- Au 2<sup>ème</sup> étage : un salon 1, un local linge sale, un poste de soins, un petit salon, un local, un local linge propre, un local ménage, un W.C., une salle de bains, une salle de réunion, trois local rangement. Partie Ouest une circulation Nord et une circulation Sud. Partie Est une circulation Nord et une circulation Sud. Les escaliers A1, A2, A3 et A4. Les ascenseurs A1 et A2.

- Au 3<sup>ème</sup> étage : Partie Ouest un palier et un local technique. Partie Est un palier et un local technique.  
Les escaliers A1 et A2.

- En extérieur : la terrasse située à l'ouest du bâtiment A, les espaces verts et massifs floraux situés à l'Est et au Nord du bâtiment A accessible que par le bâtiment A.

- 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 spéciales A.

- 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 et 3 du présent article.



**3 – Parties communes spéciales B au bâtiment B**

Elles comprennent :

- Ossature du bâtiment

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

- 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

- Au rez-de-chaussée : Un sas, un accueil, un bureau, un local TGBT, un palier, un local ménage et un hall de circulation.

L'escalier B1

L'ascenseur B1

- Au 1<sup>er</sup> étage : Une circulation, un local technique et un palier.  
L'escalier B1  
L'ascenseur B1
- Au 2<sup>ème</sup> étage : Une circulation, un local technique et un palier.  
L'escalier B1  
L'ascenseur B1
- Au 3<sup>ème</sup> étage : Un palier et un local technique extraction VMC.  
L'escalier B1
- En extérieur : une terrasse et une zone de containers

- 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 spéciales B.

- 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, paillasons, 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 et 2 du présent article.

#### **4 – 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 10 - DEFINITION DES PARTIES PRIVATIVES**

Les parties qui appartiendront privativement et exclusivement à chacun des copropriétaires seront celles affectées à son usage exclusif et particulier, c'est-à-dire les locaux qui lui auront été attribués avec les dépendances y étant affectées, tel qu'il va être indiqué au tableau de division, contenu dans l'article 11.

Ces parties comprendront notamment, pour chacun des locaux privés, mais seulement si les choses ci-dessous énumérées s'y trouvent :

Les revêtements de sol, planchers, moquettes, parquets et carrelages, en plafond les enduits, les peintures, les boiseries, la décoration, etc.

La porte palière, les fenêtres, les volets et stores, les garde-corps et les barres d'appui des fenêtres, des balcons, de la loggia et des terrasses, les paires vues.

Les cloisons séparatives des diverses pièces (sous réserve de ce qui va être dit après la présente nomenclature).

Les canalisations ou lignes intérieures affectées à l'usage du local pour la distribution de l'eau, de l'électricité, pour l'évacuation des eaux usées, etc...

Les parties des installations de télévision se trouvant à l'intérieur des appartements.

Les installations sanitaires des salles d'eau, salles de bains, W-C, des placards, penderies et étagères.

La serrurerie, la robinetterie, etc...

Les éventuelles installations de chauffage individuel.

Les installations de ventilation mécanique individuelle.

Et, d'une manière générale, tout ce qui se trouvera à l'intérieur des locaux dont chacun aura l'usage exclusif.

### **PARTICULARITES**

a) Les cloisons séparatives de deux lots divis appartiendront en mitoyenneté aux copropriétaires de ces lots y compris les paires vues sur les terrasses ;

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux murs de refend et porteurs.

b) Les cloisons qui séparent les lots divis des parties communes (escaliers, corridors, etc...) et les murs de refend et porteurs, même dans la partie qui traverse les lots, sont propriété commune.

**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 **QUATRE VINGT DOUZE** lots.

**LOT NUMERO UN (1)**

Une chambre individuelle portant le n°1, situé au rez-de-chaussée du bâtiment A, comprenant : une chambre et une salle d'eau avec W.C. et les NEUF millièmes du sol et des parties communes générales  
soit .....9 /1 000èmes

**LOT NUMERO DEUX (2)**

Une chambre individuelle portant le n°2, situé au rez-de-chaussée du bâtiment A, comprenant : une chambre et une salle d'eau avec W.C. et les NEUF millièmes du sol et des parties communes générales  
soit .....9 /1 000èmes

**LOT NUMERO TROIS (3)**

Une chambre individuelle portant le n°3, situé au rez-de-chaussée du bâtiment A, comprenant : une chambre et une salle d'eau avec W.C. et les NEUF millièmes du sol et des parties communes générales  
soit .....9 /1 000èmes

**LOT NUMERO QUATRE (4)**

Une chambre individuelle portant le n°4, situé au rez-de-chaussée du bâtiment A, comprenant : une chambre et une salle d'eau avec W.C. et les NEUF millièmes du sol et des parties communes générales  
soit .....9 /1 000èmes

**LOT NUMERO CINQ (5)**

Une chambre individuelle portant le n°5, situé au rez-de-chaussée du bâtiment A, comprenant : une chambre et une salle d'eau avec W.C. et les NEUF millièmes du sol et des parties communes générales  
soit .....9 /1 000èmes

**LOT NUMERO SIX (6)**

Une chambre individuelle portant le n°6, situé au rez-de-chaussée du bâtiment A, comprenant : une chambre et une salle d'eau avec W.C. et les NEUF millièmes du sol et des parties communes générales  
soit .....9 /1 000èmes

**LOT NUMERO SEPT (7)**

Une chambre individuelle portant le n°7, situé au rez-de-chaussée du bâtiment A, comprenant : une chambre et une salle d'eau avec W.C. et les NEUF millièmes du sol et des parties communes générales  
soit .....9 /1 000èmes

**LOT NUMERO HUIT (8)**

Une chambre individuelle portant le n°8, situé au rez-de-chaussée du bâtiment A, comprenant : une chambre et une salle d'eau avec W.C. et les NEUF millièmes du sol et des parties communes générales  
soit .....9 /1 000èmes

**LOT NUMERO NEUF (9)**

Une chambre individuelle portant le n°9, situé au rez-de-chaussée du bâtiment A,  
comprenant : une chambre et une salle d'eau avec W.C.  
et les NEUF millièmes du sol et des parties communes générales  
soit .....9 /1 000èmes

**LOT NUMERO DIX (10)**

Une chambre individuelle portant le n°10, situé au rez-de-chaussée du bâtiment A,  
comprenant : une chambre et une salle d'eau avec W.C.  
et les NEUF millièmes du sol et des parties communes générales  
soit .....9 /1 000èmes

**LOT NUMERO ONZE (11)**

Une chambre individuelle portant le n°11, situé au rez-de-chaussée du bâtiment A,  
comprenant : une chambre et une salle d'eau avec W.C.  
et les NEUF millièmes du sol et des parties communes générales  
soit .....9 /1 000èmes

**LOT NUMERO DOUZE (12)**

Une chambre individuelle portant le n°12, situé au rez-de-chaussée du bâtiment A,  
comprenant : une chambre et une salle d'eau avec W.C.  
et les NEUF millièmes du sol et des parties communes générales  
soit .....9 /1 000èmes

**LOT NUMERO TREIZE (13)**

Une chambre individuelle portant le n°13, situé au rez-de-chaussée du bâtiment A,  
comprenant : une chambre et une salle d'eau avec W.C.  
et les NEUF millièmes du sol et des parties communes générales  
soit .....9 /1 000èmes

**LOT NUMERO QUATORZE (14)**

Une chambre individuelle portant le n°14, situé au rez-de-chaussée du bâtiment A,  
comprenant : une chambre et une salle d'eau avec W.C.  
et les NEUF millièmes du sol et des parties communes générales  
soit .....9 /1 000èmes

**LOT NUMERO QUATORZE (15)**

Une chambre individuelle portant le n°15, situé au 1<sup>er</sup> étage du bâtiment A partie Ouest,  
comprenant : une chambre et une salle d'eau avec W.C.  
et les NEUF millièmes du sol et des parties communes générales  
soit .....9 /1 000èmes

**LOT NUMERO SEIZE (16)**

Une chambre individuelle portant le n°16, situé au 1<sup>er</sup> étage du bâtiment A partie Ouest,  
comprenant : une chambre et une salle d'eau avec W.C.  
et les NEUF millièmes du sol et des parties communes générales  
soit .....9 /1 000èmes

**LOT NUMERO DIX SEPT (17)**

Une chambre individuelle portant le n°17, situé au 1<sup>er</sup> étage du bâtiment A partie Ouest,  
comprenant : une chambre et une salle d'eau avec W.C.  
et les NEUF millièmes du sol et des parties communes générales  
soit .....9 /1 000èmes

**LOT NUMERO DIX HUIT (18)**

Une chambre individuelle portant le n°18, situé au 1<sup>er</sup> étage du bâtiment A partie Ouest,  
comprenant : une chambre et une salle d'eau avec W.C.  
et les NEUF millièmes du sol et des parties communes générales  
soit .....9 /1 000èmes

**LOT NUMERO DIX NEUF (19)**

Une chambre individuelle portant le n°19, situé au 1<sup>er</sup> étage du bâtiment A partie Ouest, comprenant : une chambre et une salle d'eau avec W.C. et les NEUF millièmes du sol et des parties communes générales  
soit .....9 /1 000èmes

**LOT NUMERO VINGT (20)**

Une chambre individuelle portant le n°20, situé au 1<sup>er</sup> étage du bâtiment A partie Ouest, comprenant : une chambre et une salle d'eau avec W.C. et les DIX millièmes du sol et des parties communes générales  
soit ..... 10 /1 000èmes

**LOT NUMERO VINGT ET UN (21)**

Une chambre individuelle portant le n°21, situé au 1<sup>er</sup> étage du bâtiment A partie Ouest, comprenant : une chambre et une salle d'eau avec W.C. et les NEUF millièmes du sol et des parties communes générales  
soit .....9 /1 000èmes

**LOT NUMERO VINGT DEUX (22)**

Une chambre individuelle portant le n°22, situé au 1<sup>er</sup> étage du bâtiment A partie Ouest, comprenant : une chambre et une salle d'eau avec W.C. et les NEUF millièmes du sol et des parties communes générales  
soit .....9 /1 000èmes

**LOT NUMERO VINGT TROIS (23)**

Une chambre individuelle portant le n°23, situé au 1<sup>er</sup> étage du bâtiment A partie Ouest, comprenant : une chambre et une salle d'eau avec W.C. et les NEUF millièmes du sol et des parties communes générales  
soit .....9 /1 000èmes

**LOT NUMERO VINGT QUATRE (24)**

Une chambre individuelle portant le n°24, situé au 1<sup>er</sup> étage du bâtiment A partie Ouest, comprenant : une chambre et une salle d'eau avec W.C. et les NEUF millièmes du sol et des parties communes générales  
soit .....9 /1 000èmes

**LOT NUMERO VINGT CINQ (25)**

Une chambre individuelle portant le n°25, situé au 1<sup>er</sup> étage du bâtiment A partie Ouest, comprenant : une chambre et une salle d'eau avec W.C. et les NEUF millièmes du sol et des parties communes générales  
soit .....9 /1 000èmes

**LOT NUMERO VINGT SIX (26)**

Une chambre individuelle portant le n°26, situé au 1<sup>er</sup> étage du bâtiment A partie Ouest, comprenant : une chambre et une salle d'eau avec W.C. et les NEUF millièmes du sol et des parties communes générales  
soit .....9 /1 000èmes

**LOT NUMERO VINGT SEPT (27)**

Une chambre individuelle portant le n°27, situé au 1<sup>er</sup> étage du bâtiment A partie Ouest, comprenant : une chambre et une salle d'eau avec W.C. et les DIX millièmes du sol et des parties communes générales  
soit ..... 10 /1 000èmes

**LOT NUMERO VINGT HUIT (28)**

Un local, situé au 1<sup>er</sup> étage du bâtiment A partie Ouest, et les DIX millièmes du sol et des parties communes générales  
soit ..... 10 /1 000èmes

**LOT NUMERO VINGT NEUF (29)**

Un local, situé au 1<sup>er</sup> étage du bâtiment A.  
et les NEUF millièmes du sol et des parties communes générales  
soit .....9 /1 000èmes

**LOT NUMERO TRENTE (30)**

Une chambre individuelle portant le n°28, situé au 1<sup>er</sup> étage du bâtiment A partie Est,  
comprenant : une chambre et une salle d'eau avec W.C.  
et les NEUF millièmes du sol et des parties communes générales  
soit .....9 /1 000èmes

**LOT NUMERO TRENTE ET UN (31)**

Une chambre individuelle portant le n°29, situé au 1<sup>er</sup> étage du bâtiment A partie Est,  
comprenant : une chambre et une salle d'eau avec W.C.  
et les NEUF millièmes du sol et des parties communes générales  
soit .....9 /1 000èmes

**LOT NUMERO TRENTE DEUX (32)**

Une chambre individuelle portant le n°30, situé au 1<sup>er</sup> étage du bâtiment A partie Est,  
comprenant : une chambre et une salle d'eau avec W.C.  
et les NEUF millièmes du sol et des parties communes générales  
soit .....9 /1 000èmes

**LOT NUMERO TRENTE TROIS (33)**

Une chambre individuelle portant le n°31, situé au 1<sup>er</sup> étage du bâtiment A partie Est,  
comprenant : une chambre et une salle d'eau avec W.C.  
et les NEUF millièmes du sol et des parties communes générales  
soit .....9 /1 000èmes

**LOT NUMERO TRENTE QUATRE (34)**

Une chambre individuelle portant le n°32, situé au 1<sup>er</sup> étage du bâtiment A partie Est,  
comprenant : une chambre et une salle d'eau avec W.C.  
et les DIX millièmes du sol et des parties communes générales  
soit .....10 /1 000èmes

**LOT NUMERO TRENTE CINQ (35)**

Une chambre individuelle portant le n°33, situé au 1<sup>er</sup> étage du bâtiment A partie Est,  
comprenant : une chambre et une salle d'eau avec W.C.  
et les NEUF millièmes du sol et des parties communes générales  
soit .....9 /1 000èmes

**LOT NUMERO TRENTE SIX (36)**

Une chambre individuelle portant le n°34, situé au 1<sup>er</sup> étage du bâtiment A partie Est,  
comprenant : une chambre et une salle d'eau avec W.C.  
et les NEUF millièmes du sol et des parties communes générales  
soit .....9 /1 000èmes

**LOT NUMERO TRENTE SEPT (37)**

Une chambre individuelle portant le n°35, situé au 1<sup>er</sup> étage du bâtiment A partie Est,  
comprenant : une chambre et une salle d'eau avec W.C.  
et les NEUF millièmes du sol et des parties communes générales  
soit .....9 /1 000èmes

**LOT NUMERO TRENTE HUIT (38)**

Une chambre individuelle portant le n°36, situé au 1<sup>er</sup> étage du bâtiment A partie Est,  
comprenant : une chambre et une salle d'eau avec W.C.  
et les NEUF millièmes du sol et des parties communes générales  
soit .....9 /1 000èmes

**LOT NUMERO TRENTE NEUF (39)**

Une chambre individuelle portant le n°37, situé au 1<sup>er</sup> étage du bâtiment A partie Est,  
comprenant : une chambre et une salle d'eau avec W.C.

et les NEUF millièmes du sol et des parties communes générales  
soit .....9 /1 000èmes

**LOT NUMERO QUARANTE (40)**

Une chambre individuelle portant le n°38, situé au 1<sup>er</sup> étage du bâtiment A partie Est,  
comprenant : une chambre et une salle d'eau avec W.C.  
et les NEUF millièmes du sol et des parties communes générales  
soit .....9 /1 000èmes

**LOT NUMERO QUARANTE ET UN (41)**

Une chambre individuelle portant le n°39, situé au 1<sup>er</sup> étage du bâtiment A partie Est,  
comprenant : une chambre et une salle d'eau avec W.C.  
et les NEUF millièmes du sol et des parties communes générales  
soit .....9 /1 000èmes

**LOT NUMERO QUARANTE DEUX (42)**

Une chambre individuelle portant le n°40, situé au 1<sup>er</sup> étage du bâtiment A partie Est,  
comprenant : une chambre et une salle d'eau avec W.C.  
et les NEUF millièmes du sol et des parties communes générales  
soit .....9 /1 000èmes

→ **LOT NUMERO QUARANTE TROIS (43)**

Un local, situé au 1<sup>er</sup> étage du bâtiment A partie Est.  
et les DIX millièmes du sol et des parties communes générales  
soit .....10 /1 000èmes

**LOT NUMERO QUARANTE QUATRE (44)**

Une chambre individuelle portant le n°41, situé au 2<sup>ème</sup> étage du bâtiment A partie Ouest,  
comprenant : une chambre et une salle d'eau avec W.C.  
et les DIX millièmes du sol et des parties communes générales  
soit .....10 /1 000èmes

**LOT NUMERO QUARANTE CINQ (45)**

Une chambre individuelle portant le n°42, situé au 2<sup>ème</sup> étage du bâtiment A partie Ouest,  
comprenant : une chambre et une salle d'eau avec W.C.  
et les NEUF millièmes du sol et des parties communes générales  
soit .....9 /1 000èmes

**LOT NUMERO QUARANTE SIX (46)**

Une chambre individuelle portant le n°43, situé au 2<sup>ème</sup> étage du bâtiment A partie Ouest,  
comprenant : une chambre et une salle d'eau avec W.C.  
et les DIX millièmes du sol et des parties communes générales  
soit .....10 /1 000èmes

**LOT NUMERO QUARANTE SEPT (47)**

Une chambre individuelle portant le n°44, situé au 2<sup>ème</sup> étage du bâtiment A partie Ouest,  
comprenant : une chambre et une salle d'eau avec W.C.  
et les NEUF millièmes du sol et des parties communes générales  
soit .....9 /1 000èmes

**LOT NUMERO QUARANTE HUIT (48)**

Une chambre individuelle portant le n°45, situé au 2<sup>ème</sup> étage du bâtiment A partie Ouest,  
comprenant : une chambre et une salle d'eau avec W.C.  
et les DIX millièmes du sol et des parties communes générales  
soit .....10 /1 000èmes

**LOT NUMERO QUARANTE NEUF (49)**

Une chambre individuelle portant le n°46, situé au 2<sup>ème</sup> étage du bâtiment A partie Ouest,  
comprenant : une chambre et une salle d'eau avec W.C.  
et les DIX millièmes du sol et des parties communes générales  
soit .....10 /1 000èmes

**LOT NUMERO CINQUANTE (50)**

Une chambre individuelle portant le n°47, situé au 2<sup>ème</sup> étage du bâtiment A partie Ouest, comprenant : une chambre et une salle d'eau avec W.C. et les DIX millièmes du sol et des parties communes générales  
soit .....10 /1 000èmes

**LOT NUMERO CINQUANTE ET UN (51)**

Une chambre individuelle portant le n°48, situé au 2<sup>ème</sup> étage du bâtiment A partie Ouest, comprenant : une chambre et une salle d'eau avec W.C. et les DIX millièmes du sol et des parties communes générales  
soit .....10 /1 000èmes

**LOT NUMERO CINQUANTE DEUX (52)**

Une chambre individuelle portant le n°49, situé au 2<sup>ème</sup> étage du bâtiment A partie Ouest, comprenant : une chambre et une salle d'eau avec W.C. et les NEUF millièmes du sol et des parties communes générales  
soit .....9 /1 000èmes

**LOT NUMERO CINQUANTE TROIS (53)**

Une chambre individuelle portant le n°50, situé au 2<sup>ème</sup> étage du bâtiment A partie Ouest, comprenant : une chambre et une salle d'eau avec W.C. et les NEUF millièmes du sol et des parties communes générales  
soit .....9 /1 000èmes

**LOT NUMERO CINQUANTE QUATRE (54)**

Une chambre individuelle portant le n°51, situé au 2<sup>ème</sup> étage du bâtiment A partie Ouest, comprenant : une chambre et une salle d'eau avec W.C. et les DIX millièmes du sol et des parties communes générales  
soit .....10 /1 000èmes

**LOT NUMERO CINQUANTE CINQ (55)**

Une chambre individuelle portant le n°52, situé au 2<sup>ème</sup> étage du bâtiment A partie Ouest, comprenant : une chambre et une salle d'eau avec W.C. et les NEUF millièmes du sol et des parties communes générales  
soit .....9 /1 000èmes

**LOT NUMERO CINQUANTE SIX (56)**

Une chambre individuelle portant le n°53, situé au 2<sup>ème</sup> étage du bâtiment A partie Ouest, comprenant : une chambre et une salle d'eau avec W.C. et les DIX millièmes du sol et des parties communes générales  
soit .....10 /1 000èmes

**LOT NUMERO CINQUANTE SEPT (57)**

Un local situé au 2<sup>ème</sup> étage du bâtiment A partie Ouest et les DIX millièmes du sol et des parties communes générales  
soit .....10 /1 000èmes

**LOT NUMERO CINQUANTE HUIT (58)**

Un local situé au 2<sup>ème</sup> étage du bâtiment A et les DIX millièmes du sol et des parties communes générales  
soit .....10 /1 000èmes

**LOT NUMERO CINQUANTE NEUF (59)**

Une chambre individuelle portant le n°54, situé au 2<sup>ème</sup> étage du bâtiment A partie Est, comprenant : une chambre et une salle d'eau avec W.C. et les DIX millièmes du sol et des parties communes générales  
soit .....10 /1 000èmes

**LOT NUMERO SOIXANTE (60)**

Une chambre individuelle portant le n°55, situé au 2<sup>ème</sup> étage du bâtiment A partie Est, comprenant : une chambre et une salle d'eau avec W.C. et les NEUF millièmes du sol et des parties communes générales  
soit .....9 /1 000èmes

**LOT NUMERO SOIXANTE ET UN (61)**

Une chambre individuelle portant le n°56, situé au 2<sup>ème</sup> étage du bâtiment A partie Est, comprenant : une chambre et une salle d'eau avec W.C. et les DIX millièmes du sol et des parties communes générales  
soit .....10 /1 000èmes

**LOT NUMERO SOIXANTE DEUX (62)**

Une chambre individuelle portant le n°57, situé au 2<sup>ème</sup> étage du bâtiment A partie Est, comprenant : une chambre et une salle d'eau avec W.C. et les NEUF millièmes du sol et des parties communes générales  
soit .....9 /1 000èmes

**LOT NUMERO SOIXANTE TROIS (63)**

Une chambre individuelle portant le n°58, situé au 2<sup>ème</sup> étage du bâtiment A partie Est, comprenant : une chambre et une salle d'eau avec W.C. et les ONZE millièmes du sol et des parties communes générales  
soit .....11 /1 000èmes

**LOT NUMERO SOIXANTE QUATRE (64)**

Une chambre individuelle portant le n°59, situé au 2<sup>ème</sup> étage du bâtiment A partie Est, comprenant : une chambre et une salle d'eau avec W.C. et les NEUF millièmes du sol et des parties communes générales  
soit .....9 /1 000èmes

**LOT NUMERO SOIXANTE CINQ (65)**

Une chambre individuelle portant le n°60, situé au 2<sup>ème</sup> étage du bâtiment A partie Est, comprenant : une chambre et une salle d'eau avec W.C. et les NEUF millièmes du sol et des parties communes générales  
soit .....9 /1 000èmes

**LOT NUMERO SOIXANTE SIX (66)**

Une chambre individuelle portant le n°61, situé au 2<sup>ème</sup> étage du bâtiment A partie Est, comprenant : une chambre et une salle d'eau avec W.C. et les NEUF millièmes du sol et des parties communes générales  
soit .....9 /1 000èmes

**LOT NUMERO SOIXANTE SEPT (67)**

Une chambre individuelle portant le n°62, situé au 2<sup>ème</sup> étage du bâtiment A partie Est, comprenant : une chambre et une salle d'eau avec W.C. et les DIX millièmes du sol et des parties communes générales  
soit .....10 /1 000èmes

**LOT NUMERO SOIXANTE HUIT (68)**

Une chambre individuelle portant le n°63, situé au 2<sup>ème</sup> étage du bâtiment A partie Est, comprenant : une chambre et une salle d'eau avec W.C. et les DIX millièmes du sol et des parties communes générales  
soit .....10 /1 000èmes

**LOT NUMERO SOIXANTE NEUF (69)**

Une chambre individuelle portant le n°64, situé au 2<sup>ème</sup> étage du bâtiment A partie Est, comprenant : une chambre et une salle d'eau avec W.C. et les DIX millièmes du sol et des parties communes générales  
soit .....10 /1 000èmes

**LOT NUMERO SOIXANTE DIX (70)**

Une chambre individuelle portant le n°65, situé au 2<sup>ème</sup> étage du bâtiment A partie Est, comprenant : une chambre et une salle d'eau avec W.C.

et les NEUF millièmes du sol et des parties communes générales  
soit .....9 /1 000èmes

**LOT NUMERO SOIXANTE DIX (71)**

Une chambre individuelle portant le n°66, situé au 2<sup>ème</sup> étage du bâtiment A partie Est, comprenant : une chambre et une salle d'eau avec W.C.

et les NEUF millièmes du sol et des parties communes générales  
soit .....9 /1 000èmes

→ **LOT NUMERO SOIXANTE DOUZE (72)**

Un local, situé au 2<sup>ème</sup> étage du bâtiment A partie Est

et les DIX millièmes du sol et des parties communes générales  
soit .....10 /1 000èmes

**LOT NUMERO SOIXANTE TREIZE (73)**

Un studio portant le n°1, situé au rez-de-chaussée du bâtiment B comprenant : une chambre avec coin cuisine, une salle d'eau, un W.C., un rangement

Et un jardin avec terrasse

et les DIX-SEPT millièmes du sol et des parties communes générales  
soit .....17 /1 000èmes

**LOT NUMERO SOIXANTE QUATORZE (74)**

Un studio portant le n°2, situé au rez-de-chaussée du bâtiment B comprenant : une chambre avec coin cuisine, une salle d'eau, un W.C., un rangement

Et un jardin avec terrasse

et les SEIZE millièmes du sol et des parties communes générales  
soit .....16 /1 000èmes

**LOT NUMERO SOIXANTE QUINZE (75)**

Un studio portant le n°3, situé au rez-de-chaussée du bâtiment B comprenant : une chambre avec coin cuisine, une salle d'eau, un W.C., un rangement

Et un jardin avec terrasse

et les DIX-SEPT millièmes du sol et des parties communes générales  
soit .....17 /1 000èmes

**LOT NUMERO SOIXANTE SEIZE (76)**

Un studio portant le n°4, situé au rez-de-chaussée du bâtiment B comprenant : une chambre avec coin cuisine, une salle d'eau, un W.C., un rangement

Et un jardin avec terrasse

et les DIX-SEPT millièmes du sol et des parties communes générales  
soit .....17 /1 000èmes

**LOT NUMERO SOIXANTE DIX SEPT (77)**

Un studio portant le n°5, situé au rez-de-chaussée du bâtiment B comprenant : une chambre avec coin cuisine, une salle d'eau, un W.C., un rangement

Et un jardin avec terrasse

et les DIX-SEPT millièmes du sol et des parties communes générales  
soit .....17 /1 000èmes

**LOT NUMERO SOIXANTE DIX HUIT (78)**

Un studio portant le n°6, situé au rez-de-chaussée du bâtiment B comprenant : une chambre avec coin cuisine, une salle d'eau, un W.C., un rangement

Et un jardin avec terrasse

et les DIX-SEPT millièmes du sol et des parties communes générales  
soit .....17 /1 000èmes

**LOT NUMERO SOIXANTE DIX NEUF (79)**

Un studio portant le n°7, situé au 1<sup>er</sup> étage du bâtiment B comprenant : une chambre avec coin cuisine, une salle d'eau, un W.C. et un rangement

et les SEIZE millièmes du sol et des parties communes générales  
soit .....16 /1 000èmes

**LOT NUMERO QUATRE VINGT (80)**

Un studio portant le n°8, situé au 1<sup>er</sup> étage du bâtiment B comprenant : une chambre avec coin cuisine, une salle d'eau, un W.C. et un rangement  
et les QUINZE millièmes du sol et des parties communes générales  
soit .....15 /1 000èmes

**LOT NUMERO QUATRE VINGT UN (81)**

Un studio portant le n°9, situé au 1<sup>er</sup> étage du bâtiment B comprenant : une chambre avec coin cuisine, une salle d'eau, un W.C. et un rangement  
et les SEIZE millièmes du sol et des parties communes générales  
soit .....16 /1 000èmes

**LOT NUMERO QUATRE VINGT DEUX (82)**

Un studio portant le n°10, situé au 1<sup>er</sup> étage du bâtiment B comprenant : une chambre avec coin cuisine, une salle d'eau, un W.C. et un rangement  
et les SEIZE millièmes du sol et des parties communes générales  
soit .....16 /1 000èmes

**LOT NUMERO QUATRE VINGT TROIS (83)**

Un studio portant le n°11, situé au 1<sup>er</sup> étage du bâtiment B comprenant : une chambre avec coin cuisine, une salle d'eau, un W.C. et un rangement  
et les SEIZE millièmes du sol et des parties communes générales  
soit .....16 /1 000èmes

**LOT NUMERO QUATRE VINGT QUATRE (84)**

Un studio portant le n°12, situé au 1<sup>er</sup> étage du bâtiment B comprenant : une chambre avec coin cuisine, une salle d'eau, un W.C. et un rangement  
et les SEIZE millièmes du sol et des parties communes générales  
soit .....16 /1 000èmes

**LOT NUMERO QUATRE VINGT CINQ (85)**

Un 2 pièces portant la lettre A, situé au 1<sup>er</sup> étage du bâtiment B comprenant : une chambre, un séjour avec coin cuisine, une salle d'eau et un W.C.  
et les DIX-HUIT millièmes du sol et des parties communes générales  
soit .....18 /1 000èmes

**LOT NUMERO QUATRE VINGT SIX (86)**

Un studio portant le n°13, situé au 2<sup>ème</sup> étage du bâtiment B comprenant : une chambre avec coin cuisine, une salle d'eau, un W.C. et un rangement  
et les SEIZE millièmes du sol et des parties communes générales  
soit .....16 /1 000èmes

**LOT NUMERO QUATRE VINGT SEPT (87)**

Un studio portant le n°14, situé au 2<sup>ème</sup> étage du bâtiment B comprenant : une chambre avec coin cuisine, une salle d'eau, un W.C. et un rangement  
et les SEIZE millièmes du sol et des parties communes générales  
soit .....16 /1 000èmes

**LOT NUMERO QUATRE VINGT HUIT (88)**

Un studio portant le n°15, situé au 2<sup>ème</sup> étage du bâtiment B comprenant : une chambre avec coin cuisine, une salle d'eau, un W.C. et un rangement  
et les SEIZE millièmes du sol et des parties communes générales  
soit .....16 /1 000èmes

**LOT NUMERO QUATRE VINGT NEUF (89)**

Un studio portant le n°16, situé au 2<sup>ème</sup> étage du bâtiment B comprenant : une chambre avec coin cuisine, une salle d'eau, un W.C. et un rangement  
et les SEIZE millièmes du sol et des parties communes générales  
soit .....16 /1 000èmes

**LOT NUMERO QUATRE VINGT DIX (90)**

Un studio portant le n°17, situé au 2<sup>ème</sup> étage du bâtiment B comprenant : une chambre avec coin cuisine, une salle d'eau, un W.C. et un rangement et les SEIZE millièmes du sol et des parties communes générales  
soit .....16 /1 000èmes

**LOT NUMERO QUATRE VINGT ONZE (91)**

Un studio portant le n°18, situé au 2<sup>ème</sup> étage du bâtiment B comprenant : une chambre avec coin cuisine, une salle d'eau, un W.C. et un rangement et les SEIZE millièmes du sol et des parties communes générales  
soit .....16 /1 000èmes

**LOT NUMERO QUATRE VINGT DOUZE (92)**

Un 2 pièces portant la lettre B, situé au 2<sup>ème</sup> étage du bâtiment B comprenant : une chambre, un séjour avec coin cuisine, une salle d'eau et un W.C. et les DIX-NEUF millièmes du sol et des parties communes générales  
soit .....19 /1 000èmes

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

**Chambre / Studio / 2 pièces** : 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.

**Terrasse** : 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.

**Jardin** : superficie habitable affectée d'un coefficient de pondération de nature de 0.05, d'un coefficient de pondération d'étage et d'un coefficient de pondération en fonction de l'orientation et de l'éclairage du logement.

**SERVITUDES**

- Les copropriétaires disposeront d'une servitude de passage en tout temps toute  
heure sur la parcelle AO n°508. (voir plan masse )
- Les copropriétaires disposeront d'une servitude de passage de réseaux sur la  
parcelle AO n°508. (voir plan masse )

## Ville d'AVRANCHES (Département de la MANCHE)

## Rue de Verdun

## « RESIDENCE LES MATINES »

## TABLEAU DES MILLIEMES GENERAUX

N° Exploitant	N° Commercial	N° Architectural	N° Lot	Bâtiment	Etage	Esc.	Asc.	Désignation	Tantièmes Généraux
001	1	Chambre 1	1	A	Rez-de-chaussée			Chambre	9
002	2	Chambre 2	2	A	Rez-de-chaussée			Chambre	9
003	3	Chambre 3	3	A	Rez-de-chaussée			Chambre	9
004	4	Chambre 4	4	A	Rez-de-chaussée			Chambre	9
005	5	Chambre 5	5	A	Rez-de-chaussée			Chambre	9
006	6	Chambre 6	6	A	Rez-de-chaussée			Chambre	9
007	7	Chambre 7	7	A	Rez-de-chaussée			Chambre	9
008	8	Chambre 8	8	A	Rez-de-chaussée			Chambre	9
009	9	Chambre 9	9	A	Rez-de-chaussée			Chambre	9
010	10	Chambre 10	10	A	Rez-de-chaussée			Chambre	9
011	11	Chambre 11	11	A	Rez-de-chaussée			Chambre	9
012	12	Chambre 12	12	A	Rez-de-chaussée			Chambre	9
013	13	Chambre 13	13	A	Rez-de-chaussée			Chambre	9
014	14	Chambre 14	14	A	Rez-de-chaussée			Chambre	9
115	115	Chambre 15	15	A	1er Etage	A1 A2 A3 A4	A1	Chambre	9
116	116	Chambre 16	16	A	1er Etage	A1 A2 A3 A4	A1	Chambre	9
117	117	Chambre 17	17	A	1er Etage	A1 A2 A3 A4	A1	Chambre	9
118	118	Chambre 18	18	A	1er Etage	A1 A2 A3 A4	A1	Chambre	9
119	119	Chambre 19	19	A	1er Etage	A1 A2 A3 A4	A1	Chambre	9
120	120	Chambre 20	20	A	1er Etage	A1 A2 A3 A4	A1	Chambre	10
121	121	Chambre 21	21	A	1er Etage	A1 A2 A3 A4	A1	Chambre	9
122	122	Chambre 22	22	A	1er Etage	A1 A2 A3 A4	A1	Chambre	9
123	123	Chambre 23	23	A	1er Etage	A1 A2 A3 A4	A1	Chambre	9
124	124	Chambre 24	24	A	1er Etage	A1 A2 A3 A4	A1	Chambre	9
125	125	Chambre 25	25	A	1er Etage	A1 A2 A3 A4	A1	Chambre	9
126	126	Chambre 26	26	A	1er Etage	A1 A2 A3 A4	A1	Chambre	9
127	127	Chambre 27	27	A	1er Etage	A1 A2 A3 A4	A1	Chambre	10
128		Local	28	A	1er Etage	A1 A2 A3 A4	A1	Local	10

N° Exploitant	N° Commercial	N° Architectural Local	N° Lot	Bâtiment	Etage	Esc.	Asc.	Désignation	Tantièmes Généraux
129		Local	29	A	1er Etage	A1 A2 A3 A4	A1	Local	9
101	101	Chambre 28	30	A	1er Etage	A1 A2 A3 A4	A1	Chambre	9
102	102	Chambre 29	31	A	1er Etage	A1 A2 A3 A4	A1	Chambre	9
103	103	Chambre 30	32	A	1er Etage	A1 A2 A3 A4	A1	Chambre	9
104	104	Chambre 31	33	A	1er Etage	A1 A2 A3 A4	A1	Chambre	9
105	105	Chambre 32	34	A	1er Etage	A1 A2 A3 A4	A1	Chambre	10
106	106	Chambre 33	35	A	1er Etage	A1 A2 A3 A4	A1	Chambre	9
107	107	Chambre 34	36	A	1er Etage	A1 A2 A3 A4	A1	Chambre	9
108	108	Chambre 35	37	A	1er Etage	A1 A2 A3 A4	A1	Chambre	9
109	109	Chambre 36	38	A	1er Etage	A1 A2 A3 A4	A1	Chambre	9
110	110	Chambre 37	39	A	1er Etage	A1 A2 A3 A4	A1	Chambre	9
111	111	Chambre 38	40	A	1er Etage	A1 A2 A3 A4	A1	Chambre	9
112	112	Chambre 39	41	A	1er Etage	A1 A2 A3 A4	A1	Chambre	9
114	114	Chambre 40	42	A	1er Etage	A1 A2 A3 A4	A1	Chambre	9
113		Local	43	A	1er Etage	A1 A2 A3 A4	A1	Local	10
215	215	Chambre 41	44	A	2ème Etage	A1 A2 A3 A4	A1	Chambre	10
216	216	Chambre 42	45	A	2ème Etage	A1 A2 A3 A4	A1	Chambre	9
217	217	Chambre 43	46	A	2ème Etage	A1 A2 A3 A4	A1	Chambre	10
218	218	Chambre 44	47	A	2ème Etage	A1 A2 A3 A4	A1	Chambre	9
219	219	Chambre 45	48	A	2ème Etage	A1 A2 A3 A4	A1	Chambre	10
220	220	Chambre 46	49	A	2ème Etage	A1 A2 A3 A4	A1	Chambre	10
221	221	Chambre 47	50	A	2ème Etage	A1 A2 A3 A4	A1	Chambre	10
222	222	Chambre 48	51	A	2ème Etage	A1 A2 A3 A4	A1	Chambre	10
223	223	Chambre 49	52	A	2ème Etage	A1 A2 A3 A4	A1	Chambre	9
224	224	Chambre 50	53	A	2ème Etage	A1 A2 A3 A4	A1	Chambre	9
225	225	Chambre 51	54	A	2ème Etage	A1 A2 A3 A4	A1	Chambre	10
226	226	Chambre 52	55	A	2ème Etage	A1 A2 A3 A4	A1	Chambre	9
227	227	Chambre 53	56	A	2ème Etage	A1 A2 A3 A4	A1	Chambre	10
228		Local	57	A	2ème Etage	A1 A2 A3 A4	A1	Local	10

N° Exploitant	N° Commercial	N° Architectural	N° Lot	Bâtiment	Etage	Esc.	Asc.	Désignation	Tantièmes Généraux
229		Local	58	A	2ème Etage	A1 A2 A3 A4	A1	Local	10
201	201	Chambre 54	59	A	2ème Etage	A1 A2 A3 A4	A1	Chambre	10
202	202	Chambre 55	60	A	2ème Etage	A1 A2 A3 A4	A1	Chambre	9
203	203	Chambre 56	61	A	2ème Etage	A1 A2 A3 A4	A1	Chambre	10
204	204	Chambre 57	62	A	2ème Etage	A1 A2 A3 A4	A1	Chambre	9
205	205	Chambre 58	63	A	2ème Etage	A1 A2 A3 A4	A1	Chambre	11
206	206	Chambre 59	64	A	2ème Etage	A1 A2 A3 A4	A1	Chambre	9
207	207	Chambre 60	65	A	2ème Etage	A1 A2 A3 A4	A1	Chambre	9
208	208	Chambre 61	66	A	2ème Etage	A1 A2 A3 A4	A1	Chambre	9
209	209	Chambre 62	67	A	2ème Etage	A1 A2 A3 A4	A1	Chambre	10
210	210	Chambre 63	68	A	2ème Etage	A1 A2 A3 A4	A1	Chambre	10
211	211	Chambre 64	69	A	2ème Etage	A1 A2 A3 A4	A1	Chambre	10
212	212	Chambre 65	70	A	2ème Etage	A1 A2 A3 A4	A1	Chambre	9
214	214	Chambre 66	71	A	2ème Etage	A1 A2 A3 A4	A1	Chambre	9
213		Local	72	A	2ème Etage	A1 A2 A3 A4	A1	Local	10
001	301	Studio 1	73	B	Rez-de-chaussée			Studio	17
002	302	Studio 2	74	B	Rez-de-chaussée			Studio	16
003	303	Studio 3	75	B	Rez-de-chaussée			Studio	17
004	304	Studio 4	76	B	Rez-de-chaussée			Studio	17
005	305	Studio 5	77	B	Rez-de-chaussée			Studio	17
006	306	Studio 6	78	B	Rez-de-chaussée			Studio	17
101	311	Studio 7	79	B	1er Etage	B1	B1	Studio	16
102	312	Studio 8	80	B	1er Etage	B1	B1	Studio	15
103	313	Studio 9	81	B	1er Etage	B1	B1	Studio	16
104	314	Studio 10	82	B	1er Etage	B1	B1	Studio	16
105	315	Studio 11	83	B	1er Etage	B1	B1	Studio	16
106	316	Studio 12	84	B	1er Etage	B1	B1	Studio	16
107	317	2 pièces A	85	B	1er Etage	B1	B1	2 pièces	18
201	321	Studio 13	86	B	2ème Etage	B1	B1	Studio	16
202	322	Studio 14	87	B	2ème Etage	B1	B1	Studio	16
203	323	Studio 15	88	B	2ème Etage	B1	B1	Studio	16
204	324	Studio 16	89	B	2ème Etage	B1	B1	Studio	16
205	325	Studio 17	90	B	2ème Etage	B1	B1	Studio	16
206	326	Studio 18	91	B	2ème Etage	B1	B1	Studio	16
207	327	2 pièces B	92	B	2ème Etage	B1	B1	2 pièces	19

<b>Somme Tantièmes</b>	<b>1 000</b>
------------------------	--------------

## CHAPITRE QUATRIEME

### DROITS ET OBLIGATIONS DES COPROPRIETAIRES

#### DESTINATION DE L'IMMEUBLE

##### Bâtiment A (Lots 1 à 72)

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 des bâtiments. L'ensemble des locaux formant le bâtiment, qu'ils soient privés 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 les bâtiments 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, sauf pour les lots 28, 29, 43, 57, 58 et 72 qui pourront être transformés en chambres après autorisations administratives.

##### Bâtiment B (Lots 73 à 92)

L'immeuble est destiné à l'habitation.

#### 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 brosseage 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. ...)

## **ARTICLE 13 - USAGE DES PARTIES PRIVATIVES**

### **1) Dispositions générales**

Chacun des copropriétaires aura le droit de jouir comme bon lui semblera des parties privatives comprises dans son lot, à la condition de ne pas nuire aux droits des autres copropriétaires et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité ou la sécurité de l'immeuble ou porter atteinte à sa destination, et sous les réserves qui seront exposées ci-après.

#### **Occupation –**

Les chambres ne pourront être occupées que dans le strict respect de la destination de l'immeuble.

Les copropriétaires pourront mettre leurs locaux à disposition des résidents comme bon leur semblera, à conditions que ceux-ci soient de bonnes vies et mœurs et qu'ils respectent les dispositions du présent règlement pour ce qui les concerne.

Les contrats correspondants devront imposer cette obligation aux résidents.

### **2) Conditions d'occupation**

Les copropriétaires et occupants devront veiller à ce que la tranquillité de l'ensemble immobilier ne soit à aucun moment troublée, par leur fait, celui de la clientèle ou du personnel de leur activité.

### **3) Dispositions particulières à tous les lots**

#### **- Bruits**

L'usage des appareils de radio, de télévision et des électrophones est autorisé sous réserve de l'observation des règlements de ville et de police et sous réserve également que le bruit en résultant ne soit pas perceptible par les voisins.

Tout bruit ou tapage, de quelque nature que ce soit, troublant la tranquillité des occupants est formellement interdit, alors même qu'il aurait lieu à l'intérieur des appartements.

Les copropriétaires ne pourront faire ou laisser faire aucun travail avec ou sans machine et outils, de quelque genre que ce soit, qui soit de nature à nuire à la solidité de l'immeuble ou à gêner les voisins par le bruit, l'odeur, les vibrations ou autrement.

#### **- Harmonie de l'immeuble**

La pose de stores pour les locaux en étage est autorisée, sous réserve que la teinte adoptée figure au nombre de celles adoptées par l'assemblée générale des copropriétaires.

Le tout devra être entretenu en bon état et aux frais de chacun des copropriétaires.

#### **- Enseignes**

Aucune enseigne privative n'est autorisée.

Sont autorisées les enseignes indiquant le nom de la résidence et de son exploitant.

Toutefois le syndicat des copropriétaires pourra, avec à l'approbation du conseil syndical, apposer sur la façade du bâtiment, des enseignes donnant des informations sur la résidence.

**- Réseaux câblé de télédistribution**

Les bâtiments sont dotés d'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 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 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 terrasses est interdite.

Tout dépôt de matériaux est interdit sur les 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 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.

En cas de carence, les travaux pourront être commandés par le syndic à leurs frais.

Seuls les gros travaux résultant d'une vétusté normale seront à la charge de la collectivité.

#### **- Emplacements extérieur de parking**

Les emplacements de parking extérieur, sont partie commune de la copropriété.

L'entretien, la vidange ou le lavage des véhicules est formellement interdit sur les emplacements ou aires de circulation.

Ces emplacements ne pourront servir à un autre usage ; en particulier le stationnement d'épaves, caravanes, etc..., y est interdit ainsi que l'hivernage des bateaux.

Il sera interdit de faire tourner les moteurs autrement que pour les besoins des départs et des arrivées; sera également interdit l'emploi des trompes et avertisseurs même pour l'entrée et la sortie des voitures.

Les alarmes devront être conformes à la réglementation ou mises en conformité avec cette réglementation.

Le syndic et le syndicat des copropriétaires ne pourront être tenus pour responsables des vols ou détériorations pouvant survenir sur ou dans les véhicules en stationnement.

#### **- Jardins**

Les jardins ne pourront être utilisés que comme jardins d'agrément à l'exclusion de tout autre usage (seront notamment exclues les cultures potagères et fruitières, et la réalisation de puits).

L'entretien des jardins, des haies sera à la charge de la copropriété.

Les propriétaires des lots bénéficiant d'un jardin devront en cas d'absence prolongée, prendre toutes dispositions pour laisser l'accès libre.

Ils laisseront libre l'accès aux architectes, entrepreneurs et ouvriers chargés de surveiller, conduire ou faire des travaux concernant les canalisations existantes, s'il y a lieu.

Tout propriétaire aura la possibilité, en cas de besoin, de remplacer sa clôture mais il devra la remplacer à l'identique avec un portillon (la serrure du portillon devra être acquise auprès du Syndic pour permettre le libre accès à l'entreprise chargée de l'entretien des espaces verts). Si les haies devaient être remplacées, elles le seront par des haies de même essence qu'à l'origine.

Les copropriétaires concernés ne pourront utiliser leur jardin que comme jardin d'agrément à l'exclusion de tout autre usage.

Il est interdit d'y entreposer des matériaux, outillage ou matériel, sauf le mobilier de jardin exclusivement, ni rien qui pourrait incommoder par la vue, le bruit ou l'odeur.

Plus particulièrement, il est formellement interdit de réaliser dans les jardins, aucun grill, barbecue ou installation similaire fixe, ni d'en utiliser même de mobiles sauf décision contraire de l'assemblée générale. Il est également interdit d'y construire d'abri de jardin, quelque en soit la dimension, même mobile, sans l'autorisation expresse de l'assemblée générale des copropriétaires.

De même, sauf ceux qui existeraient à ce jour et qui pourront y être maintenus, il ne pourra être planté par les copropriétaires concernés aucun arbre à haute tige sans l'autorisation préalable de l'assemblée des copropriétaires.

Par ailleurs, les copropriétaires concernés devront se conformer à tout règlement de l'ensemble immobilier comme à toutes règles de police urbaine quant à l'usage de tous motoculteurs, tondeuses à gazon ou autres engins de même nature et même plus généralement quant au bruit.

#### **- Responsabilités**

Tout copropriétaire restera responsable à l'égard des autres copropriétaires, des conséquences dommageables entraînées par sa faute ou sa négligence et celle d'un de ses préposés ou par le fait d'un bien dont il est également responsable.

Les copropriétaires devront respecter toutes les servitudes et autres sujétions qui grèvent ou pourront grever la propriété.

L'ensemble des services collectifs et éléments d'équipements communs étant propriété collectives, 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

#### **- Division et réunion des lots**

Chaque copropriétaire pourra modifier la disposition intérieure de son local sous réserve cependant de ne pas nuire à la solidité de tout ou partie de l'immeuble ; il sera responsable de tous affaissements et dégradations qui se produiraient du fait de ces travaux.

Le copropriétaire devra aviser préalablement le syndic de ces travaux ; celui-ci pourra exiger que les travaux soient exécutés sous la surveillance de l'architecte du syndicat. Dans ce cas, les honoraires de l'homme de l'art seront à la charge du copropriétaire faisant exécuter les travaux.

Les copropriétaires pourront échanger entre eux des éléments détachés de leurs lots ou en céder aux copropriétaires voisins, ou encore diviser leurs locaux en plusieurs lots. Ils auront la faculté de modifier en conséquence les quotes-parts de parties communes et des charges de toute nature afférentes aux locaux en question, à la condition que le total reste inchangé.

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.

## CHAPITRE CINQUIEME

### CHARGES COMMUNES

#### ARTICLE 15 - ENUMERATION ET REPARTITION DES CHARGES COMMUNES

Conformément à l'article 10 de la loi 65.557 du 10 juillet 1965, les copropriétaires sont tenus de participer aux charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement commun en fonction de l'utilité que ces services et éléments présentent à l'égard de chaque lot.

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

#### 1 - Charges communes générales

Toutes les charges qui sont communes à l'ensemble des copropriétaires sans exception, c'est-à-dire :

- les dépenses afférentes au sol ;
- les dépenses afférentes aux branchements, canalisations, conduits, câbles, compteurs généraux d'électricité, de gaz, d'eau, de télécom, d'eaux usées et pluviales dans leur partie comprise entre les canalisations et réseaux des services publics et les départs propre à chaque bâtiment ;
- les frais d'entretien, de réparation et de remplacement afférents aux clôtures et murs dans leur partie privative ou mitoyenne avec les propriétaires riverains ;
- les frais d'entretien, de réparation des espaces extérieurs communs (massif floraux, pelouse, allées piétonnes....)
- les charges d'entretien, de réparation et de remplacement de l'aire de circulation (Structure sous chaussée, revêtement et bordures).
- les charges d'entretien, de réparation et de remplacement des places de parkings privatives (comprendront notamment la structure sous chaussée, revêtement le marquage au sol, le numéro...).
- les charges d'entretien, de réparation et de remplacement du portail coulissant et ses accessoires
- les dépenses afférentes au fonctionnement du Syndicat, notamment les honoraires du Syndic, les primes d'assurances, les impôts communs.
- les dépenses afférentes à l'entretien du compteur général d'électricité, l'abonnement et la consommation d'électricité dans les parties communes et les parties privatives en l'absence de compteurs individuel d'électricité ;
- les dépenses afférentes à l'entretien du compteur général d'électricité, l'abonnement et la consommation d'eau dans les parties communes et les parties privatives en l'absence de compteurs individuel d'électricité ;
- et d'une manière générale, tous les frais directs ou intérêts d'entretien, de réparation et de reconstruction et toutes les charges qui ne sont pas visées ci-après.

#### Répartition :

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

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

**Chambre / Studio / 2 pièces** : 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.

**Terrasse** : 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.

**Jardin** : superficie habitable affectée d'un coefficient de pondération de nature de 0.05, 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 parties communes spéciales A au bâtiment A**

- les dépenses afférentes aux gros murs (façades, pignons et refends) en un mot à tous les murs et éléments constituant l'ossature du bâtiment A éventuellement les mitoyennetés correspondantes;

- les dépenses afférentes au gros œuvre des planchers du bâtiment A, 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 du bâtiment A séparant les parties communes des parties privées (mais non les portes donnant accès à chaque partie privative) ; 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 du bâtiment A, 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 privatives

- 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, de remplacement et de ménage des revêtements de sol, des murs et du plafond des locaux communs :

*Au rez-de-chaussée :*

un sas, un salon/bar, une salle à manger familles, un salon de coiffure, une salle à manger résidents, un accueil, un hall circulation, un bureau direction, une salle de réunion, un bureau médical, une pharmacie, un poste de soins, une salle de pause personnel, une bibliothèque vidéothèque, un grand salon, un dégagement desservant des W.C., un local ménage, un local TGBT, un local TGS, une buanderie, deux vestiaires H., deux vestiaires F., une chaufferie, un local livraison stockage, un bureau du chef, une réserve, une légumerie, une cuisine, un office, un local cuisson, un local expédition, une laverie, un local plonge, un local poubelles, une infirmerie, une pharmacie, un sanitaire, une cuisine pédagogique, un espace Alzheimer, un cellier, un local DASRI, deux dégagements, la circulation Nord et la circulation Sud

*Au 1<sup>er</sup> étage:*

un salon 1, un local linge sale, un poste de soins, un petit salon, un local, un local linge propre, un local ménage, un W.C., une salle de bains, une salle de réunion, trois local rangement, les deux circulation Nord et les deux circulations sud.

*Au 2<sup>ème</sup> étage:*

un salon 1, un local linge sale, un poste de soins, un petit salon, un local, un local linge propre, un local ménage, un W.C., une salle de bains, une salle de réunion, trois local rangement, les deux circulation Nord et les deux circulations sud.

*Au 3<sup>ème</sup> étage:*

*Deux paliers et deux locaux techniques*

Dans toute la hauteur du bâtiment A, les cages des escaliers A1, A2, A3 et A4.

- les réparations nécessitées par l'usure des marches de tous les escaliers;
- les charges relatives à l'éclairage (minuterie, consommation, etc...) des parties communes spéciales A citées ci-dessus;
- les frais d'entretien, de réparation et de remplacement de toutes les portes d'accès au bâtiment A;
- les frais d'entretien, de réparation, de remplacement des installations électriques dans les parties communes spéciales A;
- les dépenses d'entretien, de réparation et de remplacement des ventilations mécaniques dans les parties communes spéciales A ;
- les frais d'entretien, de réparation et de remplacement des extérieures des parties communes spéciales A (terrasses, espaces verts, clôture, massif floraux...);
- les charges d'entretien afférentes à toutes les parties accessoires se trouvant dans le hall, l'entrée, les couloirs, les escaliers du bâtiment A ;

**Répartition :**

*Toutes ces charges seront réparties au prorata des tantièmes parties communes spéciales A des lots de copropriété*

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

**Chambre** : 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.

**3 – Charges parties communes spéciales B au bâtiment B**

- les dépenses afférentes aux gros murs (façades, pignons et refends) en un mot à tous les murs et éléments constituant l'ossature du bâtiment B éventuellement les mitoyennetés correspondantes;
- les dépenses afférentes au gros œuvre des planchers du bâtiment B, aux hourdis de ces planchers (mais non compris les lambourdes, le parquet, ou tout autre revêtement formant sol, ni le lattes 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 du bâtiment B 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 du bâtiment B, 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, de remplacement et de ménage des revêtements de sol, des murs et du plafond des locaux communs :

*Au rez-de-chaussée :*

Un hall de circulation, un sas, un accueil, un bureau, un local TGBT, un palier et un local ménage.

*Au 1<sup>er</sup> étage:*

Une circulation, un local technique et un palier.

*Au 2<sup>ème</sup> étage:*

Une circulation, un local technique et un palier.

*Au 3<sup>ème</sup> étage:*

Un palier et un local technique extraction VMC.

Dans toute la hauteur du bâtiment B, la cage de l'escalier B1.

- les réparations nécessitées par l'usure des marches;
- les charges relatives à l'éclairage (minuterie, consommation, etc...) des parties communes spéciales B citées ci-dessus;
- les frais d'entretien, de réparation et de remplacement de toutes les portes d'accès au bâtiment B;
- les frais d'entretien, de réparation, de remplacement des installations électriques dans les parties communes spéciales B;
- les frais d'entretien, de réparation et de remplacement des extérieures des parties communes spéciales B (terrasse, haie, zone de containers...);
- les charges d'entretien afférentes à toutes les parties accessoires se trouvant dans le hall, l'entrée, les couloirs, l'escalier du bâtiment B ;

**Répartition :**

*Toutes ces charges seront réparties au prorata des tantièmes parties communes spéciales B des lots de copropriété*

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

**Studio / 2 pièces** : 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.

**Terrasse** : 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.

**Jardin** : superficie habitable affectée d'un coefficient de pondération de nature de 0.05, d'un coefficient de pondération d'étage et d'un coefficient de pondération en fonction de l'orientation et de l'éclairage du logement.

#### **4 - Charges ascenseurs A1, A2 et B1**

- les dépenses entraînées par l'entretien, la réparation et le remplacement, de la cage d'ascenseur, de la machinerie, des accessoires, de la cabine et de l'ensemble des équipements nécessaires à leurs fonctionnements.

- et d'une manière générale, tous les frais directs ou intérêts d'entretien, de réparation et de reconstruction et toutes les charges qui ne sont pas visées ci-après.

**Répartition :**

Toutes les charges sont réparties au prorata des millièmes données par le tableau de répartition des charges :

- Ascenseur A1 et A2 entre les lots n°15 à 72
- Ascenseur B1 entre les lots n°79 à 92

**Mode de calcul des millièmes :**

**Chambre / Studio / 2 pièces** : Nombre de pièces principales plus une, affectée d'un coefficient de pondération d'étage (1,00 pour le 1<sup>er</sup> étage et 1,17 pour le 2<sup>ème</sup> étage)

#### **5 - Charges d'entretien des jardins privatifs**

Elles comprennent :

- la tonte, l'entretien et le remplacement du gazon, des haies, des jardins privatifs et des arbres réalisés par la copropriété dans le cadre du contrat d'entretien des espaces verts;

Cette énumération est purement énonciative et non limitative.

**Répartition :**

Toutes les charges sont réparties au prorata des millièmes données par le tableau de répartition des charges jardins entre les lots 73 à 78.

**Mode de calcul des millièmes :**

**Jardin** : au prorata des superficies.

## Ville d'AVRANCHES (Département de la MANCHE)

Rue de Verdun

## « RESIDENCE LES MATINES »

## TABLEAUX DE REPARTITION DES CHARGES – RECAPITULATIF

N° Exploitant	N° Commerciaux	N° Architectural	N° Lot	Bât.	Etage	Esc.	Asc.	Désignation	Tantièmes généraux	Charges				
										P.C.S.A	P.C.S.B	Asc A1 et A2	Asc. B1	Jardin
001	1	Chambre 1	1	A	Rez-de-chaussée			Chambre	9	129	-	-	-	-
002	2	Chambre 2	2	A	Rez-de-chaussée			Chambre	9	128	-	-	-	-
003	3	Chambre 3	3	A	Rez-de-chaussée			Chambre	9	129	-	-	-	-
004	4	Chambre 4	4	A	Rez-de-chaussée			Chambre	9	128	-	-	-	-
005	5	Chambre 5	5	A	Rez-de-chaussée			Chambre	9	141	-	-	-	-
006	6	Chambre 6	6	A	Rez-de-chaussée			Chambre	9	128	-	-	-	-
007	7	Chambre 7	7	A	Rez-de-chaussée			Chambre	9	128	-	-	-	-
008	8	Chambre 8	8	A	Rez-de-chaussée			Chambre	9	134	-	-	-	-
009	9	Chambre 9	9	A	Rez-de-chaussée			Chambre	9	130	-	-	-	-
010	10	Chambre 10	10	A	Rez-de-chaussée			Chambre	9	128	-	-	-	-
011	11	Chambre 11	11	A	Rez-de-chaussée			Chambre	9	130	-	-	-	-
012	12	Chambre 12	12	A	Rez-de-chaussée			Chambre	9	128	-	-	-	-
013	13	Chambre 13	13	A	Rez-de-chaussée			Chambre	9	130	-	-	-	-
014	14	Chambre 14	14	A	Rez-de-chaussée			Chambre	9	128	-	-	-	-
115	115	Chambre 15	15	A	1er Etage	A1 A2 A3 A4	A1	Chambre	9	136	-	16	-	-
116	116	Chambre 16	16	A	1er Etage	A1 A2 A3 A4	A1	Chambre	9	132	-	16	-	-
117	117	Chambre 17	17	A	1er Etage	A1 A2 A3 A4	A1	Chambre	9	136	-	16	-	-
118	118	Chambre 18	18	A	1er Etage	A1 A2 A3 A4	A1	Chambre	9	132	-	16	-	-
119	119	Chambre 19	19	A	1er Etage	A1 A2 A3 A4	A1	Chambre	9	137	-	16	-	-
120	120	Chambre 20	20	A	1er Etage	A1 A2 A3 A4	A1	Chambre	10	146	-	16	-	-
121	121	Chambre 21	21	A	1er Etage	A1 A2 A3 A4	A1	Chambre	9	137	-	16	-	-
122	122	Chambre 22	22	A	1er Etage	A1 A2 A3 A4	A1	Chambre	9	136	-	16	-	-
123	123	Chambre 23	23	A	1er Etage	A1 A2 A3 A4	A1	Chambre	9	135	-	16	-	-
124	124	Chambre 24	24	A	1er Etage	A1 A2 A3 A4	A1	Chambre	9	134	-	16	-	-
125	125	Chambre 25	25	A	1er Etage	A1 A2 A3 A4	A1	Chambre	9	136	-	16	-	-
126	126	Chambre 26	26	A	1er Etage	A1 A2 A3 A4	A1	Chambre	9	135	-	16	-	-
127	127	Chambre 27	27	A	1er Etage	A1 A2 A3 A4	A1	Chambre	10	145	-	16	-	-
128		Local	28	A	1er Etage	A1 A2 A3 A4	A1	Local	10	148	-	16	-	-
129		Local	29	A	1er Etage	A1 A2 A3 A4	A1	Local	9	140	-	16	-	-
101	101	Chambre 28	30	A	1er Etage	A1 A2 A3 A4	A1	Chambre	9	136	-	16	-	-
102	102	Chambre 29	31	A	1er Etage	A1 A2 A3 A4	A1	Chambre	9	135	-	16	-	-
103	103	Chambre 30	32	A	1er Etage	A1 A2 A3 A4	A1	Chambre	9	136	-	16	-	-

N° Exploitant	N° Commerciaux	N° Architectural	N° Lot	Bât.	Etage	Esc.	Asc.	Désignation	Tantièmes généraux	Charges				
										P.C.S.A	P.C.S.B	Asc A1 et A2	Asc. B1	Jardin
104	104	Chambre 31	33	A	1er Etage	A1 A2 A3 A4	A1	Chambre	9	135	-	16	-	-
105	105	Chambre 32	34	A	1er Etage	A1 A2 A3 A4	A1	Chambre	10	149	-	16	-	-
106	106	Chambre 33	35	A	1er Etage	A1 A2 A3 A4	A1	Chambre	9	135	-	16	-	-
107	107	Chambre 34	36	A	1er Etage	A1 A2 A3 A4	A1	Chambre	9	135	-	16	-	-
108	108	Chambre 35	37	A	1er Etage	A1 A2 A3 A4	A1	Chambre	9	133	-	16	-	-
109	109	Chambre 36	38	A	1er Etage	A1 A2 A3 A4	A1	Chambre	9	141	-	16	-	-
110	110	Chambre 37	39	A	1er Etage	A1 A2 A3 A4	A1	Chambre	9	136	-	16	-	-
111	111	Chambre 38	40	A	1er Etage	A1 A2 A3 A4	A1	Chambre	9	137	-	16	-	-
112	112	Chambre 39	41	A	1er Etage	A1 A2 A3 A4	A1	Chambre	9	135	-	16	-	-
114	114	Chambre 40	42	A	1er Etage	A1 A2 A3 A4	A1	Chambre	9	135	-	18	-	-
113		Local	43	A	1er Etage	A1 A2 A3 A4	A1	Local	10	143	-	16	-	-
215	215	Chambre 41	44	A	2ème Etage	A1 A2 A3 A4	A1	Chambre	10	143	-	19	-	-
216	216	Chambre 42	45	A	2ème Etage	A1 A2 A3 A4	A1	Chambre	9	139	-	19	-	-
217	217	Chambre 43	46	A	2ème Etage	A1 A2 A3 A4	A1	Chambre	10	143	-	19	-	-
218	218	Chambre 44	47	A	2ème Etage	A1 A2 A3 A4	A1	Chambre	9	139	-	19	-	-
219	219	Chambre 45	48	A	2ème Etage	A1 A2 A3 A4	A1	Chambre	10	145	-	19	-	-
220	220	Chambre 46	49	A	2ème Etage	A1 A2 A3 A4	A1	Chambre	10	154	-	19	-	-
221	221	Chambre 47	50	A	2ème Etage	A1 A2 A3 A4	A1	Chambre	10	145	-	19	-	-
222	222	Chambre 48	51	A	2ème Etage	A1 A2 A3 A4	A1	Chambre	10	143	-	19	-	-
223	223	Chambre 49	52	A	2ème Etage	A1 A2 A3 A4	A1	Chambre	9	142	-	19	-	-
224	224	Chambre 50	53	A	2ème Etage	A1 A2 A3 A4	A1	Chambre	9	141	-	19	-	-
225	225	Chambre 51	54	A	2ème Etage	A1 A2 A3 A4	A1	Chambre	10	143	-	19	-	-
226	226	Chambre 52	55	A	2ème Etage	A1 A2 A3 A4	A1	Chambre	9	142	-	19	-	-
227	227	Chambre 53	56	A	2ème Etage	A1 A2 A3 A4	A1	Chambre	10	153	-	19	-	-
228		Local	57	A	2ème Etage	A1 A2 A3 A4	A1	Local	10	155	-	19	-	-
229		Local	58	A	2ème Etage	A1 A2 A3 A4	A1	Local	10	147	-	19	-	-
201	201	Chambre 54	59	A	2ème Etage	A1 A2 A3 A4	A1	Chambre	10	143	-	19	-	-
202	202	Chambre 55	60	A	2ème Etage	A1 A2 A3 A4	A1	Chambre	9	142	-	19	-	-
203	203	Chambre 56	61	A	2ème Etage	A1 A2 A3 A4	A1	Chambre	10	143	-	19	-	-
204	204	Chambre 57	62	A	2ème Etage	A1 A2 A3 A4	A1	Chambre	9	142	-	19	-	-
205	205	Chambre 58	63	A	2ème Etage	A1 A2 A3 A4	A1	Chambre	11	157	-	19	-	-
206	206	Chambre 59	64	A	2ème Etage	A1 A2 A3 A4	A1	Chambre	9	142	-	19	-	-
207	207	Chambre 60	65	A	2ème Etage	A1 A2 A3 A4	A1	Chambre	9	142	-	19	-	-
208	208	Chambre 61	66	A	2ème Etage	A1 A2 A3 A4	A1	Chambre	9	140	-	19	-	-
209	209	Chambre 62	67	A	2ème Etage	A1 A2 A3 A4	A1	Chambre	10	148	-	19	-	-

N° Exploitant	N° Commerciaux	N° Architectural	N° Lot	Bât.	Etage	Esc.	Asc.	Désignation	Tantièmes généraux	Charges				
										P.C.S.A	P.C.S.B	Asc A1 et A2	Asc. B1	Jardin
210	210	Chambre 63	68	A	2ème Etage	A1 A2 A3 A4	A1	Chambre	10	143	-	19	-	-
211	211	Chambre 64	69	A	2ème Etage	A1 A2 A3 A4	A1	Chambre	10	145	-	19	-	-
212	212	Chambre 65	70	A	2ème Etage	A1 A2 A3 A4	A1	Chambre	9	142	-	19	-	-
214	214	Chambre 66	71	A	2ème Etage	A1 A2 A3 A4	A1	Chambre	9	142	-	19	-	-
213		Local	72	A	2ème Etage	A1 A2 A3 A4	A1	Local	10	150	-	19	-	-
001	301	Studio 1	73	B	Rez-de-chaussée			Studio	17	-	51	-	-	193
002	302	Studio 2	74	B	Rez-de-chaussée			Studio	16	-	49	-	-	79
003	303	Studio 3	75	B	Rez-de-chaussée			Studio	17	-	51	-	-	179
004	304	Studio 4	76	B	Rez-de-chaussée			Studio	17	-	51	-	-	172
005	305	Studio 5	77	B	Rez-de-chaussée			Studio	17	-	51	-	-	176
006	306	Studio 6	78	B	Rez-de-chaussée			Studio	17	-	51	-	-	201
101	311	Studio 7	79	B	1er Etage	B1	B1	Studio	16	-	47	-	61	-
102	312	Studio 8	80	B	1er Etage	B1	B1	Studio	15	-	47	-	61	-
103	313	Studio 9	81	B	1er Etage	B1	B1	Studio	16	-	47	-	61	-
104	314	Studio 10	82	B	1er Etage	B1	B1	Studio	16	-	47	-	61	-
105	315	Studio 11	83	B	1er Etage	B1	B1	Studio	16	-	47	-	61	-
106	316	Studio 12	84	B	1er Etage	B1	B1	Studio	16	-	47	-	61	-
107	317	2 pièces A	85	B	1er Etage	B1	B1	2 pièces	18	-	56	-	93	-
201	321	Studio 13	86	B	2ème Etage	B1	B1	Studio	16	-	50	-	72	-
202	322	Studio 14	87	B	2ème Etage	B1	B1	Studio	16	-	49	-	72	-
203	323	Studio 15	88	B	2ème Etage	B1	B1	Studio	16	-	50	-	72	-
204	324	Studio 16	89	B	2ème Etage	B1	B1	Studio	16	-	50	-	72	-
205	325	Studio 17	90	B	2ème Etage	B1	B1	Studio	16	-	50	-	72	-
206	326	Studio 18	91	B	2ème Etage	B1	B1	Studio	16	-	50	-	72	-
207	327	2 pièces B	92	B	2ème Etage	B1	B1	2 pièces	19	-	59	-	109	-

<b>Somme Tantièmes</b>	<b>1 000</b>	<b>10 000</b>	<b>1 000</b>	<b>1 015</b>	<b>1 000</b>	<b>1 000</b>
------------------------	--------------	---------------	--------------	--------------	--------------	--------------

## **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.

- Lorsque la mesure d'exécution porte sur une créance à exécution successive du débiteur du copropriétaire défaillant, notamment une créance de loyer ou d'indemnité d'occupation, cette mesure se poursuit jusqu'à l'extinction de la séance du syndicat résultant de l'ordonnance. »

#### **4) Absence d'occupation - non usage**

La contribution de chacun au paiement des diverses charges auxquelles il est assujéti est due, même en l'absence de toute occupation et de tout usage.

#### **5) Abandon**

Aucun copropriétaire ne pourra se décharger de sa contribution aux charges communes ou l'amoinédrir par l'abandon aux autres en totalité ou en partie de ses droits de copropriété sur les parties ou choses communes ou certaines d'entre elles.

#### **6) Solidarité**

Dans tous les cas où un local quelconque viendrait à appartenir à plusieurs copropriétaires indivis, ceux-ci seraient tenus solidairement et sans divisibilité à l'acquit de toutes les charges afférentes à leur local et à l'exécution des conditions du règlement de copropriété.

#### **7) Recouvrement**

Les dispositions des articles 819 - 821 - 824 et 825 du Code de Procédure Civile sont applicables aux recouvrements de toute nature par le Syndicat à l'encontre de chaque copropriétaire.

#### **8) Garantie**

L'obligation de participer aux charges et aux travaux mentionnés aux articles 10 et 30 de la loi du 10 juillet 1965, modifié par la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 est garantie par le privilège immobilier spécial prévu par l'article 2103 du Code Civil.

Conformément à l'article 19 de la loi du 10 juillet 1965, les créances de toute nature du Syndicat à l'encontre de chaque copropriétaire sont, qu'il s'agisse de provision ou de paiement définitif, garanties par une hypothèque légale sur son lot. L'hypothèque peut être inscrite après mise en demeure restée infructueuse d'avoir à payer une dette devenue exigible.

Le Syndic a qualité pour faire inscrire cette hypothèque au profit du Syndicat ; il peut valablement en consentir la mainlevée et requérir la radiation en cas d'extinction de la dette sans intervention de l'Assemblée Générale.

Le copropriétaire défaillant peut, même en cas d'instance au principal, sous condition d'une offre de paiement suffisante ou d'une garantie équivalente, demander mainlevée totale ou partielle au Président du Tribunal de Grande Instance statuant comme en matière de référé.

Aucune inscription ou inscription complémentaire ne peut être requise pour des créances exigibles depuis plus de cinq ans.

Les frais d'inscription d'hypothèque et leur suite de toute nature (mainlevée le cas échéant) seront à la charge exclusive du copropriétaire défaillant.

L'article 29-1 à 29-6 résultant de la loi n° 94-624 du 21 juillet 1994, modifié par la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 édicte des dispositions particulières au sujet des copropriétés en difficulté:

**Article 29-1** - Si l'équilibre financier du syndicat des copropriétaires est gravement compromis ou si le syndicat est dans l'impossibilité de pourvoir à la conservation de l'immeuble, le président du tribunal de grande instance statuant comme en matière de référé ou sur requête peut désigner un administrateur provisoire du syndicat. Le président du Tribunal de Grande Instance ne peut être saisi à cette fin que par des 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.

## CHAPITRE SIXIEME

### ARTICLE 18 - ASSURANCE DE L'IMMEUBLE – SINISTRES

#### 1) Incendie

L'immeuble devra toujours être régulièrement assuré contre l'incendie, la foudre, les explosions, les accidents causés par l'électricité, le recours des voisins. On entend par voisins, les propriétaires ou occupants des immeubles avoisinants, mais non les copropriétaires de l'immeuble, qui, sur la police générale, renonceront à tout recours vis-à-vis les uns des autres.

Cette assurance sera souscrite par le Syndic, tant pour les parties communes (immeuble par nature et immeuble par destination) que pour les parties de l'immeuble appartenant divisément à chaque copropriétaire.

Toutefois, ainsi qu'il a été dit au paragraphe 3 de l'article 17, chaque copropriétaire supportera le complément de primes dû en raison d'un risque particulier en rapport avec son action, soit en souscrivant une police individuelle et complémentaire, soit en prenant en charge la surprime ainsi présentée par la police générale.

#### 2) Responsabilité civile

Une assurance contre les accidents pouvant mettre en jeu la responsabilité civile de la collectivité ou de l'un des copropriétaires, du fait de l'immeuble vis-à-vis des copropriétaires ou des voisins et vis-à-vis des tiers, sera contractée par les soins du Syndic.

#### 3) Dégâts des eaux

Une assurance sera contractée collectivement par le syndic au nom du syndicat contre le dégât des eaux pour faire garantir tous les dommages pouvant provenir tant des canalisations et des appareils communs que des canalisations appartenant à chacun d'eux.

Cette assurance couvrira les dommages immobiliers tant pour les parties communes que pour les parties divisées, le recours des copropriétaires et le recours des voisins contre la collectivité ou l'un des copropriétaires pris en sa seule qualité de propriétaire, les voisins étant soit les copropriétaires entre eux, soit les propriétaires ou occupants des immeubles avoisinants (en conséquence ne seront pas compris dans l'assurance les dommages causés aux biens des voisins, lorsque la responsabilité de l'auteur sera engagée en sa seule qualité d'occupant, voir paragraphe 7 ci-dessous).

Toutefois, les dommages causés aux voisins et provenant des canalisations ou installations particulières, autres que celles appartenant à la copropriété ne seront pas couverts, que la responsabilité de l'auteur soit engagée en sa qualité de propriétaire ou d'occupant.

#### 4) Législation sociale et accidents du travail

Le syndic devra se conformer à toutes les dispositions législatives réglementaires ou autres en vigueur en matière sociale et notamment en matière de sécurité sociale.

#### 5) Polices

Le Syndic établira et signera tous les contrats au nom du Syndicat et sera chargé du paiement des primes. Chaque propriétaire pourra se faire délivrer à ses frais, auprès de la Compagnie d'Assurance, un exemplaire des polices.

### **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 :

**Article 38** - En cas de destruction totale ou partielle, l'assemblée générale des copropriétaires dont les lots composent le bâtiment sinistré peut décider à la majorité des voix de ces copropriétaires la reconstruction de ce bâtiment ou la remise en état de la partie endommagée. Dans le cas où la destruction affecte moins de la moitié du bâtiment, la remise en état est obligatoire si la majorité des copropriétaires sinistrés le demande. Les copropriétaires qui participent à l'entretien des bâtiments ayant subi les dommages sont tenus de participer dans les mêmes proportions et suivant les mêmes règles aux dépenses des travaux.

**Article 39** - En cas d'amélioration ou d'addition par rapport à l'état antérieur au sinistre, les dispositions du chapitre III sont applicables (voir article 49 du présent règlement)

**Article 40** - Les indemnités représentatives de l'immeuble détruit sont, sous réserve des droits des créanciers inscrits, affectées par priorité à la reconstruction.

**Article 41** - Si la décision est prise, dans les conditions prévues à l'article 38 ci-dessus, de ne pas remettre en état le bâtiment sinistré, il est procédé à la liquidation des droits dans la copropriété et à l'indemnisation de ceux des copropriétaires dont le lot n'est pas reconstitué.

## 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 copropriétaire qui transfère tout ou partie de ses droits sur le lot, un état daté comportant trois parties.

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

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

- Des avances mentionnées à l'article 45-1 ;

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

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

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

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

**Article 5-1** - Pour l'application des dispositions de l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965 modifiée, il n'est tenu compte que des créances du syndicat effectivement liquides et exigibles à la date de la mutation.

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

1° Le montant et les causes des créances du syndicat afférentes aux charges et travaux mentionnées aux articles 10 et 30 de la loi du 10 juillet 1965 de l'année courante et les deux dernières années échues.

2° - Le montant et les causes des créances du syndicat afférentes aux charges et travaux mentionnées aux articles 10 et 30 de la loi du 10 juillet 1965 des deux années antérieures aux deux dernières années échues.

3° - le montant et les causes des créances de toute nature du syndicat garanties par une hypothèque légale et non comprises dans les créances privilégiées, visées au 1er et 2° ci-dessus.

4° - Le montant et les causes des créances de toute nature du syndicat non comprises dans les créances visées au 1°, 2° et 3° ci-dessus.

Si le lot fait l'objet d'une vente sur licitation ou sur saisie immobilière, l'avis de mutation prévu par l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965 précitée est donné au syndic, selon le cas, soit par le notaire, soit par l'avocat du demandeur ou du créancier poursuivant ; si le lot fait l'objet d'une expropriation pour cause d'utilité publique ou de l'exercice d'un droit de préemption publique, l'avis de mutation est donné au syndic, selon le cas, soit par le notaire ou par l'expropriant, soit par le titulaire du droit de préemption ; si l'acte est reçu en la forme administrative, l'avis de mutation est donné au syndic par l'autorité qui authentifie la convention.

**Article 5-2** - L'année, au sens de l'article 2103-1 bis du code civil, s'entend de l'année civile comptée du 1er janvier au 31 décembre.

**Article 6** - Tout transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot, toute constitution sur ces derniers d'un droit d'usufruit, de nue-propiété, d'usage ou d'habitation, tout transfert de l'un de ces droits est notifié, sans délai, au syndic, soit par les parties, soit par le notaire qui établit l'acte, soit par l'avocat ou soit par l'avoué qui a obtenu la décision

judiciaire, acte ou décision qui, suivant le cas, réalise, atteste, constate ce transfert ou cette constitution.

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

Cette notification doit être faite indépendamment de l'avis de mutation prévu à l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965 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 éléction de domicile dans le ressort du Tribunal de Grande Instance de la situation de l'immeuble et, à peine de nullité, énonce le montant et les causes de la créance. Les effets de l'opposition sont limités au montant ainsi énoncé.

Tout paiement ou transfert amiable ou judiciaire du prix opéré en violation des dispositions de l'alinéa précédent est inopposable au syndic ayant régulièrement fait opposition.

L'opposition régulière vaut au profit du syndicat mise en oeuvre du privilège mentionné à l'article 19-1 (de la loi n° 94-624 du 21 juillet 1994, article 34-III).

#### **ARTICLE 23 - MUTATION A TITRE GRATUIT**

En cas de donation, legs ou succession ou de toute mutation à titre gratuit, le bénéficiaire de la mutation sera tenu au paiement de toute somme due ou non versée par son auteur ; il fera son affaire personnelle sans recours contre la copropriété, de toute action éventuelle à intenter pour se faire rembourser, le cas échéant.

Il bénéficie du solde créditeur éventuel du compte de charges mais il lui appartient de régler avec son auteur ou éventuellement avec sa succession la répartition de tout solde débiteur ou créditeur.

Toute mutation doit être, dans les deux mois de sa date, notifiée au Gérant ou au Syndic par l'ancien copropriétaire ou l'un de ses ayants droit à titre universel ou à titre particulier au moyen d'une lettre recommandée avec demande d'accusé de réception.

A défaut de notification de la mutation ou du transfert de propriété et jusqu'à ce jour, l'ancien (ou sa succession) et le nouveau copropriétaire sont solidairement responsables du paiement de toutes les sommes mises en recouvrement.

#### **ARTICLE 24 – EMPRUNTS**

Qu'il s'agisse de mutation à titre onéreux ou gratuit ou de succession dans le cas où la collectivité des copropriétaires aurait, pour les besoins de l'entretien, des réparations et de la conservation des choses communes, contracté un emprunt quelconque non amorti au jour de l'aliénation d'un local, le nouveau titulaire des droits devra obligatoirement prendre à sa charge personnelle (en sus ou en diminution de son prix selon qu'il sera librement convenu) la quote-part restant à payer et incombant dans la dette à son auteur ou sa succession et s'obliger au paiement de cette quote-part en principal, intérêt et frais ; à défaut il n'en sera pas moins, à l'égard de la collectivité des copropriétaires, tenu directement au paiement et solidairement avec lui ou sa succession.

#### **ARTICLE 25 - AVIS AU SYNDIC**

Tout transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot, toute constitution sur ces derniers d'un droit d'usufruit, de nue-propriété, d'usage ou d'habitation, tout transfert de l'un de ces droits est notifié, sans délai, au Syndic, soit par les parties, soit par le notaire qui établit l'acte, soit par l'avocat ou l'avoué qui a obtenu la décision judiciaire, acte ou décision qui, suivant le cas, réalise, 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, prénom domicile réel ou élu de l'acquéreur ou du titulaire de droit, et, le cas échéant, du mandataire comme prévu à l'article 23 (alinéa 2) de la loi du 10 juillet 1965.

#### **ARTICLE 26 - ELECTION DE DOMICILE**

En toute hypothèse, le nouveau copropriétaire sera tenu de faire une élection de domicile en France Métropolitaine.

**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.

**CHAPITRE HUITIEME**  
**ADMINISTRATION DE LA COPROPRIETE**  
**SECTION I – SYNDICATS**

**ARTICLE 28 - SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES**

**Formation - Durée**

La collectivité des copropriétaires est constituée en un Syndicat doté de la personnalité civile. Il est régi par la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, modifiée par la loi n° 85-1470 du 31 décembre 1985, et le décret n° 67-223 du 17 mars 1967 modifié par le décret n° 86 768 du 8 juin 1986, modifié par la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000.

Le syndicat peut revêtir la forme d'un syndicat coopératif.

Le syndicat prendra naissance dès qu'une ou plusieurs attributions privatives de lots divis auront été effectués.

Il continuera tant que les locaux composant l'ensemble appartiendront à plusieurs copropriétaires différents. Ce Syndicat prendra fin si la totalité de l'ensemble vient à appartenir à une seule personne.

Ce syndicat s'imposera de même aux ayants droit des copropriétaires, fussent-ils mineurs, ou incapables.

**Objet**

Le Syndicat a pour objet la conservation des immeubles et d'une manière générale, l'administration, la gestion et l'entretien des parties communes ainsi que l'application des dispositions du présent règlement qui régissent l'usage des lots dans l'intérêt commun. Il est responsable des dommages causés aux copropriétaires ou aux tiers par le vice de construction ou défaut d'entretien des parties communes, sans préjudice de toutes actions récursoires.

Il a qualité pour agir en justice tant en demandant qu'en défendant, même contre certains copropriétaires.

Il peut modifier le présent règlement de copropriété.

**Dénomination**

Le Syndicat a pour dénomination Syndicat des copropriétaires de l'immeuble :

**« Résidence LES MATINES »**

**Siège**

Son siège est établi rue de Verdun à AVRANCHES (Manche)  
Il pourra être déplacé après accord de l'assemblée générale.

### **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 ;

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

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

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

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

**Article 45** – Les travaux de maintenance sont les travaux d'entretien courant, exécutés en vue de maintenir l'état de l'immeuble ou de prévenir la défaillance d'un élément d'équipement commun ; ils comprennent les menues réparations.

Sont assimilés à des travaux de maintenance les travaux de remplacement d'éléments d'équipement communs, tels que ceux de la chaudière ou de l'ascenseur, lorsque le prix de ce remplacement est compris forfaitairement dans le contrat de maintenance ou d'entretien y afférent.

Sont aussi assimilées à des travaux de maintenance les vérifications périodiques imposées par les réglementations en vigueur sur les éléments d'équipement communs »

**Article 45-1** – Les charges sont les dépenses incombant définitivement aux copropriétaires , chacun pour sa quote-part. L'approbation des comptes du syndicat par l'Assemblée Générale ne constitue pas une approbation du compte individuel de chacun des copropriétaires.

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

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

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

Les avances sont remboursables.

#### **ARTICLE 29 - SYNDICATS SECONDAIRES (SANS OBJET)**

Conformément à l'article 27 de la loi du 10 juillet 1965, les copropriétaires dont les lots composent l'un des bâtiments pourront, réunis en Assemblée Spéciale, décider aux conditions de majorité prévues à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965, modifié et complété par l'article 25-1 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000, la constitution entre eux, d'un syndicat dit secondaire.

Le Syndicat aura pour objet d'assurer la gestion, l'entretien et l'amélioration interne de ce ou ces bâtiments, sous réserve des droits résultants pour les autres copropriétaires des dispositions du règlement de copropriété. Cet objet pourra être étendu avec l'accord de l'Assemblée Générale de l'ensemble des copropriétaires statuant à la majorité prévue à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965 (majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés).

Le Syndicat secondaire fonctionnera dans des conditions identiques à celles fixées pour le Syndicat Principal visé à l'article précédent.

Il sera représenté au Conseil Syndical du Syndicat Principal.

## **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<sup>e</sup> 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.

La convocation rappelle les modalités de consultation des pièces justificatives des charges telles qu'elles ont été arrêtées par l'Assemblée Générale en application de l'article 18-1 de la loi du 10 juillet 1965.

Sauf urgence, cette convocation est notifiée au moins quinze jours avant la date de la réunion.

4) Dans le cas prévu par l'article 25-1 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000.

« Lorsque l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité prévue à l'article 25, mais que le projet a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, la même assemblée peut décider à la majorité prévue à l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote.

Lorsque le projet n'a pas recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, une nouvelle assemblée générale, si elle est convoquée dans le délai maximal de trois mois, peut statuer à la majorité de l'article 24. »

### III - ORDRE DU JOUR

1) L'ordre de jour est arrêté par le Syndic ou par la personne qui convoque l'Assemblée

2) en application du décret 67-223 du 17 mars 1967 modifié par le décret n° 2004-479 du 27 mai 2004 :

**Article 10** - A tout moment, un ou plusieurs copropriétaires, ou le Conseil Syndical, peuvent notifier au syndic la ou les questions dont ils demandent qu'elles soient inscrites à l'ordre du jour d'une Assemblée Générale. Le syndic porte ces questions à l'ordre du jour de la convocation de la prochaine Assemblée Générale.

Toutefois, si la ou les questions notifiées ne peuvent être inscrites à cette assemblée compte tenu de la date de réception de la demande par le syndic, elles le sont à l'assemblée suivante.

**Article 11** – Sont notifiés au plus tard en même temps que l'ordre du jour :

I – Pour la validité de la décision :

1° - L'état financier du syndicat des copropriétaires et son compte de gestion général, lorsque l'assemblée est appelée à approuver les comptes. Ces documents sont présentés avec le comparatif des comptes de l'exercice précédent approuvé ;

2° - Le projet du budget présenté avec le comparatif du dernier budget prévisionnel voté, lorsque l'assemblée est appelée à voter le budget prévisionnel ;

La présentation des documents énumérés au 1° et au 2° ci-dessus est conforme aux modèles établis par le décret relatif aux comptes du syndicat des copropriétaires et ses annexes ;

3° - Les conditions essentielles du contrat ou, en cas d'appel à la concurrence, des contrats proposés, lorsque l'assemblée est appelée à approuver un contrat, un devis ou un marché, notamment pour la réalisation de travaux ;

4° - Le ou les projets de contrat du syndic, lorsque l'assemblée est appelée à désigner le représentant légal du syndicat ;

5° - Le projet de convention, ou la convention, mentionné à l'article 39 de la loi du 10 juillet 1965, outre les projets mentionnés au 4° ci-dessus ;

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 décisoire toutes questions non inscrites à l'ordre du jour.

Il est tenu une feuille de présence pouvant comporter plusieurs feuillets qui indique les nom et domicile de chaque copropriétaire, et, le cas échéant de son mandataire, ainsi que le nombre de voix dont il dispose compte tenu, s'il y a lieu, des dispositions de l'article

22 (alinéa 2 et 3) et de l'article 24 (alinéa 2) de la loi du 10 juillet 1965, modifié par la loi n° 85-1470 du 31 décembre 1985.

Cette feuille est émargée par chaque copropriétaire présent, ou par son mandataire. Elle est certifiée exacte par le Président de l'Assemblée.

La feuille de présence constitue une annexe du procès-verbal avec lequel elle est conservée.

Elle peut être tenue sous forme électronique dans les conditions définies par les articles 1316-1 et suivants du Code civil.

Il est établi un procès-verbal des décisions de chaque assemblée qui est signé, à la fin de la séance, par le président, par le secrétaire et par le ou les scrutateurs. Lorsque le registre est tenu sous forme électronique, ces signatures sont établies conformément au deuxième alinéa de l'article 1316-4 du Code Civil.

Le procès-verbal comporte, sous l'intitulé de chaque question inscrite à l'ordre du jour, le résultat du vote.

Il précise les noms des copropriétaires ou associés qui se sont opposés à la décision et leur nombre de voix, ainsi que les noms des copropriétaires ou associés qui se sont abstenus et leur nombre de voix.

Le procès-verbal mentionne les réserves éventuellement formulées par les copropriétaires ou associés opposants sur la régularité des décisions.

Les procès-verbaux des séances sont inscrits, à la suite des uns des autres, sur un registre spécialement ouvert à cet effet. Ce registre peut être tenu sous forme électronique dans les conditions définies par les articles 1316-1 et suivants du Code Civil.

## **V - ATTRIBUTION DES VOIX**

Dans les Assemblées Générales, chacun des copropriétaires dispose d'autant de voix qu'il possède de quote parts des parties communes générales, telles qu'elles sont prévues à l'article 11.

Toutefois, lorsqu'un copropriétaire possède une quote-part des parties communes supérieure à la moitié, le nombre de voix dont il dispose est réduit à la somme des voix des autres copropriétaires.

## **ARTICLE 31 - ATTRIBUTIONS ET CONDITIONS DE MAJORITE DE L'ASSEMBLEE GENERALE**

Les majorités de voix exigées pour le vote des décisions de l'Assemblée Générale et le nombre de voix prévu à l'article 30-II du présent règlement sont calculés en tenant compte de la réduction résultant, s'il y a lieu, de l'application de l'article 30-V- 2ème alinéa ci-dessus.

I - en application de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965, modifiée par la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000,

« Les décisions de l'assemblée générale sont prises à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés, s'il n'en est autrement ordonné par la loi. »

Sont notamment prises à cette majorité, les décisions relatives à :

- 1) l'administration du sol et des choses communes
- 2) la gestion des services communs
- 3) l'examen des comptes de gestion du syndic
- 4) les travaux et modifications qui, bien qu'intéressant les parties divisées, sont soumis à l'autorisation de l'assemblée Générale en vertu de l'article 13 du présent règlement.

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 normes de salubrité, de sécurité et d'équipement définies par les dispositions prises pour l'application de l'article 1er de la loi n° 67-561 du 12 juillet 1967 relative à l'amélioration de l'habitat.

h) A moins qu'ils ne relèvent de la majorité prévue par l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965, les travaux d'accessibilité aux personnes handicapées à mobilité réduite, sous réserve qu'ils n'affectent pas la structure de l'immeuble ou ses éléments d'équipement essentiels.

i) L'installation ou la modification d'une antenne collective ou d'un réseau interne à l'immeuble raccordé à un réseau câblé, établi ou autorisé en application de l'article 34 de la loi n° 86-1067 du 30 septembre 1986 relative à la liberté de communication.

j) L'autorisation permanente accordée à la police ou à la gendarmerie nationale de pénétrer dans les parties communes.

k) L'installation ou la modification d'un réseau de distribution d'électricité public destiné à alimenter en courant électrique les emplacements de stationnements des véhicules, notamment pour permettre la charge des accumulateurs de véhicules électriques.

l) L'installation de compteurs d'eau froide divisionnaires.

III - En application de l'article 25-1 de la loi du 10 juillet 1965, modifiée par la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000:

« Lorsque l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité prévue à l'article précédent mais que le projet a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, la même assemblée peut décider à la majorité prévue à l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote.

Lorsque le projet n'a pas recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, une nouvelle assemblée générale, si elle est convoquée dans le délai maximal de trois mois, peut statuer à la majorité de l'article 24. »

Le décret 2004-479 du 27 mai 2004 insère l'article ainsi rédigé.

**Article 19** - pour l'application du premier alinéa de l'article 25-1 de la loi du 10 juillet 1965, si le projet de résolution a obtenu au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, il est procédé, au cours de la même assemblée, à un second vote à la majorité de l'article 24 de la même loi, à moins que l'assemblée ne décide que la question sera inscrite à l'ordre du jour d'une assemblée ultérieure.

Lorsque l'assemblée est appelée à approuver un contrat, un devis ou un marché mettant en concurrence plusieurs candidats, elle ne peut procéder à un second vote à la majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965 qu'après avoir voté sur chacune des candidatures à la majorité de l'article 25 de la même loi.

Dans le cas prévu par le deuxième alinéa de l'article 25-1 de la loi du 10 juillet 1965 lorsqu'une nouvelle Assemblée générale doit être réunie pour statuer à la majorité de l'article 24 de la même loi :

1° - Le délai de convocation peut être réduit à huit jours et les notifications prévues à l'article 11 du décret n° 67/223 DU 17 MARS 1967 modifié par décret n° 2004-479 du 27 mai 2004 ci-dessus n'ont pas à être renouvelées si l'ordre du jour de cette nouvelle assemblée ne porte que sur des questions inscrites à l'ordre du jour de la précédente assemblée ;

2° - Les convocations en vue de la nouvelle assemblée doivent être expédiées dans le délai maximal de trois mois à compter du jour où s'est tenue l'Assemblée générale au cours de laquelle la décision n'a pas été adoptée.

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 :

**Article 26-3** – Par dérogation aux dispositions de l'avant-dernier alinéa de l'article 26, l'assemblée générale décide, à la double majorité qualifiée prévue au premier alinéa dudit article, les aliénations de parties communes et les travaux à effectuer sur celles-ci pour

l'application de l'article 25 de la loi n° 96-987 du 14 novembre 1996 relative à la mise en œuvre du pacte de relance pour la ville.

## **ASSEMBLEES GENERALES DES SYNDICATS SECONDAIRES**

### **ARTICLE 32 - DISPOSITIONS GENERALES**

L'assemblée des copropriétaires de chaque bâtiment 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 49 ci-après.

#### **1 – Composition**

L'Assemblée partielle de chaque bâtiment se compose de tous les copropriétaires de ce bâtiment à raison d'un seul représentant par lot ou groupe de lots possédés par la même personne.

Les règles relatives à la représentation du copropriétaire aux Assemblées Générales sont applicables aux Assemblées de bâtiment. Toutefois, dans le cas où la décision d'une Assemblée d'Immeubles devra faire l'objet d'une ratification de l'Assemblée Générale, un mandataire ne pourra jamais représenter plus de cinq copropriétaires.

#### **2 – Convocation, ordre du jour, tenue des assemblées, attribution des voix**

Il est procédé pour les Assemblées Spéciales des propriétaires des lots intéressés de la même manière que pour les assemblées générales des copropriétaires.

### **ARTICLE 33 - ATTRIBUTION DES ASSEMBLEES D'IMMEUBLES - CONDITIONS DE QUORUM ET DE MAJORITE**

1 – Les décisions relatives à l'administration de l'un des immeubles et ne concernant que les propriétaires d'appartements ou locaux de cet immeuble, à l'exception des autres, seront prises par les Assemblées Partielles des copropriétaires intéressés exclusivement et dans les conditions de quorum et de majorité prévues à l'article 31.

Toutefois, pour les cas douteux, le Syndic décidera seul de la recevabilité des questions à l'ordre de jour d'une Assemblée partielle et pourra toujours les renvoyer devant l'Assemblée Générale chaque fois que cela lui paraîtra nécessaire.

Les décisions de ces assemblées partielles n'obligeront que les copropriétaires constituant chacune de ces assemblées, toutes dépenses résultant de ces décisions étant à leur charge.

2 – Sont soumises à l'Assemblée Partielle Ordinaire, les décisions relatives à :

- l'administration des choses communes spéciales
- l'entretien des choses communes spéciales

Les conditions de validité des délibérations et décisions de ces Assemblées sont celles applicables aux Assemblées Générales (article 31).

### 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. »

### **ARTICLE 35 - REMUNERATION - DUREE DES FONCTIONS**

L'Assemblée Générale fixe la rémunération du Syndic et détermine la durée de ses fonctions.

La durée des fonctions de syndic ne peut excéder trois années.

Toutefois, pendant le délai prévu à l'article 1792 et 2270 du code civil, elle ne peut dépasser une année lorsque le Syndic, son conjoint, leur commettants ou employeurs, leurs préposés, leurs parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclus ont, directement ou indirectement, à quelque titre que se soit, même par personne interposée, participé à la construction de l'immeuble.

Le syndic peut être de nouveau désigné par l'Assemblée générale pour les durées prévues à l'aliéna précédent.

Le contrat de mandat du syndic fixe sa durée, sa date de prise d'effet ainsi que les éléments de détermination de la rémunération du syndic. Il détermine les conditions d'exécution de la mission de ce dernier en conformité avec les dispositions des articles 14 et 18 de la loi du 10 juillet 1965.

La décision qui désigne le syndic et qui approuve le contrat de mandat est votée par l'Assemblée générale à la majorité de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

La décision, prise en application du septième alinéa de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965, par laquelle l'Assemblée Générale dispense le syndic de l'obligation d'ouvrir un compte bancaire ou postal séparé au nom du syndicat fixe la durée pour laquelle la dispense est donnée.

Cette dispense est renouvelable. Elle prend fin de plein droit en cas de désignation d'un autre syndic.

### **ARTICLE 36 – DEMISSION**

Si le Syndic a l'intention de se démettre de ses fonctions, il devra en avertir les copropriétaires au moins trois mois à l'avance, par lettre recommandée adressée au Conseil Syndical.

### **ARTICLE 37 - VACANCE DE L'EMPLOI**

1) A défaut de nomination du Syndic par l'Assemblée des copropriétaires dûment convoqués à cet effet, le Président du Tribunal de Grande Instance désigne le Syndic par ordonnance sur requête d'un ou plusieurs propriétaires.

La même ordonnance fixe la mission du Syndic, et sous réserve des dispositions du dernier alinéa du présent article, la durée de celle-ci peut être prorogée et il peut y être mis fin suivant la même procédure.

Indépendamment des missions particulières qui peuvent lui être confiées par l'ordonnance visée à l'alinéa 1er du présent article, le Syndic ainsi désigné administre la copropriété dans les conditions prévues. Il doit notamment convoquer l'Assemblée Générale en vue de la désignation d'un Syndic deux mois avant la fin de ses fonctions

La mission du Syndic désigné par le Président du Tribunal cesse de plein droit à compter de l'acceptation de son mandat par le Syndic désigné par l'Assemblée Générale.

2) Dans tous les cas, autres que celui prévu par le précédent paragraphe, où le syndicat est dépourvu de Syndic, le Président du Tribunal de Grande Instance, statuant par ordonnance sur requête à la demande de tout intéressé, désigne un administrateur provisoire de la copropriété qui est notamment chargé, dans les délais fixés par l'ordonnance de se faire remettre les fonds et l'ensemble des documents et archives du Syndicat et sous réserve de l'application des dispositions de l'article 9 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967, de convoquer l'assemblée, en vue de la désignation d'un syndic.

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 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.
- en cas d'empêchement du syndic pour quelque cause que ce soit ou en cas de carence de sa part à exercer les droits et actions du syndicat et à défaut de stipulation du règlement de copropriété, un administrateur provisoire peut être désigné par décision de justice.

Notamment :

1) Le Syndic assure le maintien du bon état d'entretien des diverses choses communes générales.

2) Le syndic peut, après un vote favorable de l'Assemblée Générale, faire ouvrir un compte en banque ou un compte de chèques postaux au nom du Syndicat. Il a la signature pour y déposer ou en retirer les fonds, émettre, signer, et acquitter les chèques.

3) Il signe la correspondance, fait les commandes, rédige les procès-verbaux des Assemblées, certifie conformes les extraits desdits procès-verbaux.

4) Il tient la comptabilité qui devra être de nature à faire apparaître la position comptable de chaque copropriétaire à l'égard du Syndicat. Il prépare le budget prévisionnel qui est voté par l'Assemblée Générale. Il reçoit et verse les fonds, donne quittance et décharge.

5) Il fixe le montant des provisions à verser par les propriétaires pour alimenter l'avance de trésorerie permanente, dans le cadre de l'article 17 du présent règlement, en perçoit le montant et assure le paiement des diverses charges communes.

6) Il choisit les fournisseurs et entrepreneurs

7) Le Syndic pourra faire exécuter toutes les réparations de menu entretien, sans avoir à en référer aux propriétaires, qu'il s'agisse de parties communes générales ou des parties communes spéciales.

L'Assemblée Générale pourra chaque année, soit d'une manière générale soit pour certaines choses particulières, préciser le chiffre à concurrence duquel les réparations seront considérées comme étant de menu entretien et fixer un plafond que le syndic ne pourra dépasser sans son autorisation.

Le syndic pourra, de sa propre autorité, sans autorisation, faire exécuter tous travaux nécessaires, sur une mise en demeure de l'administration en exécution de tous règlements de ville ou de police.

Cependant, lorsqu'en cas d'urgence le Syndic fait procéder de sa propre initiative, à l'exécution de travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, il en informe les copropriétaires et convoque immédiatement une Assemblée Générale.

Par dérogation aux dispositions de l'article 17 ci-dessus, il peut dans ce cas, en vue de l'ouverture du chantier et de son premier approvisionnement, demander, sans délibération préalable de l'Assemblée Générale mais après avoir pris l'avis du Conseil Syndical, le versement d'une provision qui ne peut excéder le tiers du montant du devis estimatif des travaux.

8) Le Syndic assure la police de l'immeuble et veille à sa tranquillité.

9) Le Syndic a tous pouvoirs pour poursuivre contre tout propriétaire qui ne paie pas sa quote-part des charges communes générales et spéciales, le recouvrement des sommes dues.

10) Le Syndic représente le Syndicat des copropriétaires vis-à-vis des tiers et de toutes administrations et le représente en justice, tant en demandant qu'en défendant même au besoin contre certains copropriétaires.

11) Le syndic convoque les Assemblées Générales et rend compte de sa gestion à chaque Assemblée annuelle.

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.

**ARTICLE 39 - CHANGEMENT DE SYNDIC**

En cas de changement de Syndic, l'ancien Syndic est tenu de remettre au nouveau syndic, dans le délai d'un mois, à compter de la cessation de ses fonctions, la situation de trésorerie, la totalité des fonds immédiatement disponibles et l'ensemble des documents et archives du Syndicat.

Dans le délai de deux mois suivant l'expiration du délai mentionné ci-dessus, l'ancien syndic est tenu de verser au nouveau syndic le solde des fonds disponibles après apurement des comptes des copropriétaires, ainsi que celui des comptes du syndicat.

Après mise en demeure effectuée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte d'huissier de justice adressé à l'ancien syndic et resté infructueux pendant un délai de huit jours, le syndic nouvellement désigné pourra demander au Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation de l'immeuble statuant en référé, d'ordonner sous astreinte, la remise des pièces et des fonds mentionnés aux deux premiers alinéas du présent article, ainsi que le versement des intérêts dus à compter du jour de la mise en demeure.

#### **ARTICLE 40 - EMPECHEMENT ET CARENCE**

Sous réserve des dispositions des articles 8 et 50 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967, dans les cas d'empêchement ou de carence du Syndic visés à l'article 18 (alinéa 3) de la loi du 10 juillet 1965, le syndic en fonction peut être assigné par tout intéressé devant le Président du Tribunal de Grande Instance statuant en matière de référé, en vue de la désignation d'un administrateur provisoire de la copropriété.

L'ordonnance fixe la durée de la mission de l'administration provisoire sauf si cette ordonnance la limite expressément à un ou plusieurs objets ; la mission ainsi confiée est celle qui est définie par l'article 18 de la loi susvisée du 10 juillet 1965, modifiée et par le décret 67-223 du 17 mars 1967, modifié.

Sauf s'il y a urgence à faire procéder à l'exécution de certains travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble et au fonctionnement des services d'équipement commun, la demande ne sera redevable que s'il est justifié d'une mise en demeure adressée au Syndic et demeurée infructueuse pendant plus de huit jours.

#### **SECTION IV - CONSEIL SYNDICAL**

##### **ARTICLE 41 – CONSTITUTION**

En vue d'assister le syndic et de contrôler sa gestion et de faciliter à ce dernier l'administration de l'immeuble, il est constitué un conseil syndical composé de quatre membres.

Dans tous les cas, le conseil syndical n'est plus régulièrement constitué si plus d'un quart des sièges devient vacant pour quelque cause que ce soit.

##### **ARTICLE 42 - NOMINATION – REVOCATION**

Les membres du Conseil Syndical sont choisis parmi les copropriétaires, leurs conjoints ou leurs représentants légaux.

Le syndic, son conjoint, et ses préposés, même s'ils sont copropriétaires ne peuvent être membres du Conseil Syndical.

Les membres de ce conseil sont désignés par l'Assemblée Générale, à la majorité prévue par l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965 ou, à défaut, dans les conditions prévues à l'article 48 du décret 67-223 du 17 mars 1967, modifié par le décret n° 86-768 du 9 juin 1986, la durée de leur mandat ne pouvant excéder trois années renouvelables.

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.

## **SECTION V – COPROPRIETES EN DIFFICULTE**

### **ARTICLE 45 – DISPOSITIONS PARTICULIERES AUX COPROPRIETES EN DIFFICULTE**

Ces dispositions sont régies par la loi n° 94-624 du 21 juillet 1994, article 35-111 modifié par la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000.

#### **Article 29-1**

- Si l'équilibre financier du syndicat des copropriétaires est gravement compromis ou si le syndicat est dans l'impossibilité de pourvoir à la conservation de l'immeuble, le président du tribunal de grande instance statuant comme en matière de référé ou sur requête peut désigner un administrateur provisoire du syndicat. Le président du tribunal de grande instance ne peut être saisi à cette fin que par ces copropriétaires représentant ensemble 15 p. 100 au moins des voies 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'administrateur 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 à la demande de l'administrateur provisoire, d'un ou plusieurs copropriétaires, du procureur de la République ou d'office.

#### **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, toutes actions 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 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.

## **CHAPITRE NEUVIEME**

### **DECISIONS EXTRAORDINAIRES**

Les décisions extraordinaires relatives :

- à la modification du règlement de copropriété
- aux actes d'acquisition ou de disposition par le Syndicat
- aux améliorations , additions et surélévations
- à la division de la propriété du sol lorsque l'immeuble comporte plusieurs bâtiments

### **ARTICLE 46 - MODIFICATION DU REGLEMENT DE COPROPRIETE**

L'Assemblée Générale peut modifier le présent règlement de copropriété dans la mesure où il concerne la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes.

Les décisions prises dans le cadre de l'alinéa précédent sont adoptées par l'Assemblée Générale à la majorité des membres du Syndicat représentant au moins les 2/3 des voix.

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.

De même, la répartition des charges ne peut être modifiée qu'à l'unanimité des copropriétaires, toutefois :

a) Lorsque des travaux ou des actes d'acquisition ou de disposition sont décidés par l'Assemblée Générale statuant à la majorité exigée par la loi, la modification de la répartition des charges ainsi rendue nécessaire peut être décidée par l'Assemblée Générale statuant à la même majorité.

En cas d'aliénation séparée d'une ou plusieurs fractions d'un lot, la répartition des charges entre ces fractions est soumise à l'approbation de l'Assemblée Générale statuant à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

A défaut de décision de l'Assemblée Générale modifiant les bases de répartition des charges dans les cas ci-dessus prévus, tout copropriétaire pourra saisir le Tribunal de Grande Instance de la situation de l'immeuble à l'effet de faire procéder à la nouvelle répartition rendue nécessaire.

b) Lorsqu'un changement de l'usage d'une ou plusieurs parties privatives rend nécessaire la modification de la répartition des charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement commun, cette modification est décidée, savoir : par une Assemblée Générale, réunie sur la première convocation à la majorité des voix de tous les copropriétaires et, à défaut de décision dans ces conditions, par une nouvelle Assemblée Générale statuant à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

### **ARTICLE 47 - ACTE D'ACQUISITION**

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

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

Les décisions concernant les acquisitions immobilières sont prises à la majorité des membres du Syndicat représentant au moins les 2/3 des voix.

## **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

financières dues par les copropriétaires payant par annuités sont égales au taux légal d'intérêt en matière civile.

Toutefois, les sommes visées au précédent alinéa deviennent immédiatement exigibles lors de la première mutation entre vifs du lot de l'intéressé, même si cette mutation est réalisée par voie d'apport en société.

Les dispositions qui précèdent ne sont pas applicables lorsqu'il s'agit de travaux imposés par le respect d'obligations légales ou réglementaires.

**Article 34** - La décision prévue à l'article 30 n'est pas opposable au copropriétaire opposant, qui a, dans le délai prévu à l'article 42, alinéa 2, soit deux mois à compter de la notification de la décision qui lui est faite par le Syndic, saisi le Tribunal de Grande Instance en vue de faire reconnaître que l'amélioration décidée présente un caractère somptuaire eu égard à l'état, aux caractéristiques et à la destination de l'immeuble.

**Article 35** - La surélévation ou la construction de bâtiments aux fins de créer de nouveaux locaux à usage privatif ne peut être réalisée par les soins du syndicat que si la décision en est prise à l'unanimité de ses membres.

La décision d'aliéner aux mêmes fins le droit de surélever un bâtiment existant exige, outre la majorité prévue à l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965, l'accord des copropriétaires de l'étage supérieur du bâtiment à surélever et, si l'immeuble comprend plusieurs bâtiments, la confirmation par une Assemblée Spéciale des copropriétaires des lots composant le bâtiment à surélever, statuant à la majorité indiquée ci-dessus.

Si le règlement de copropriété stipule une majorité supérieure pour prendre la décision prévue à l'alinéa précédent, cette clause ne peut être modifiée qu'à cette majorité.

**Article 36** - Les copropriétaires qui subissent, par suite de l'exécution des travaux de surélévation prévus à l'article 35, un préjudice répondant aux conditions fixées à l'article 9, ont droit à une indemnité. Celle-ci, qui est à la charge de l'ensemble des copropriétaires, est répartie selon la proportion initiale des droits de chacun dans les parties communes.

## CHAPITRE DIXIEME

### DISPOSITIONS DIVERSES

#### ARTICLE 50 – 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 51 - 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.

Département :  
MANCHE

Commune :  
AVRANCHES

Section : AO  
Feuille : 000 AO 01

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

Date d'édition : 21/07/2016  
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC49  
©2016 Ministère des Finances et des  
Comptes publics

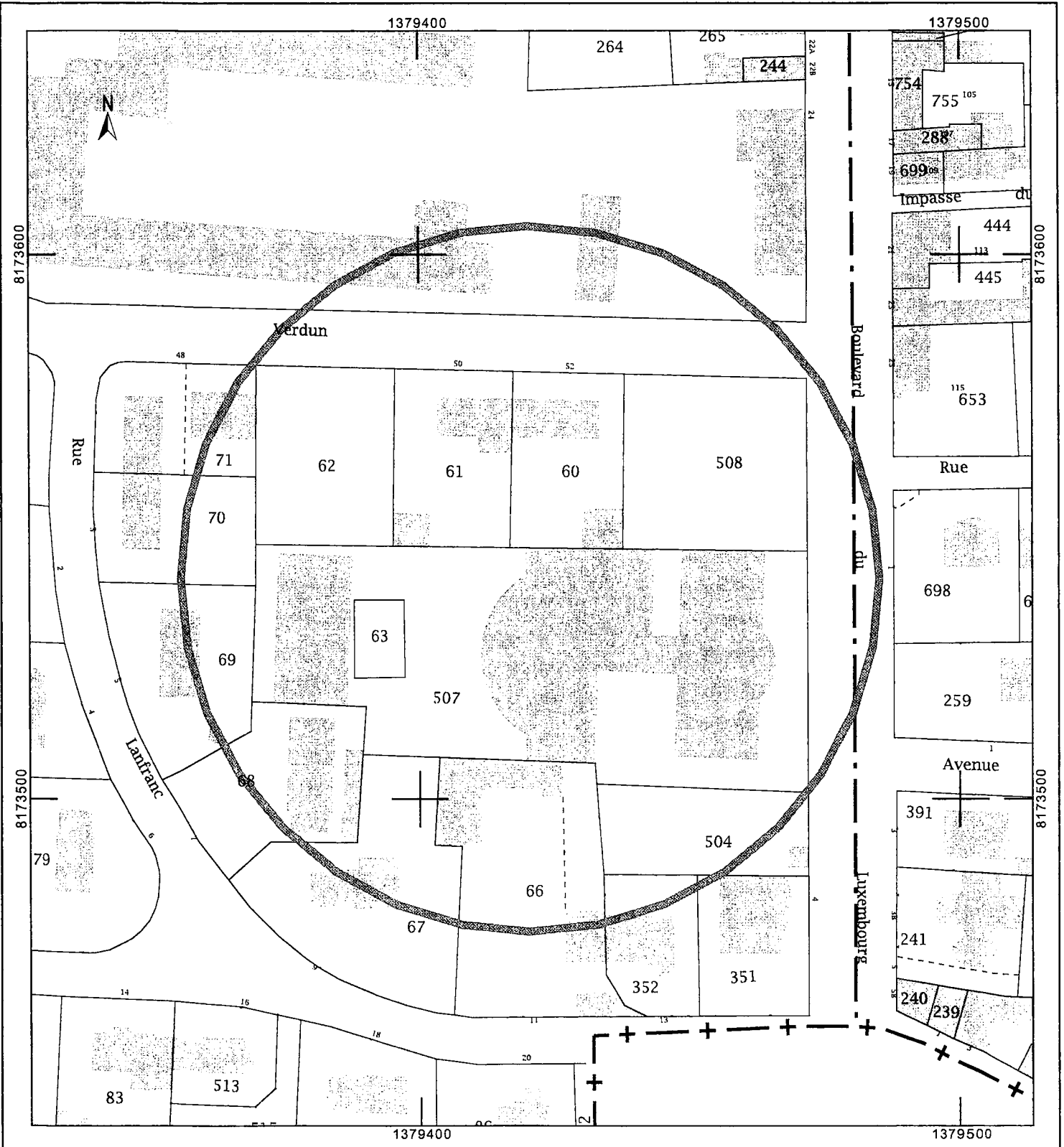
DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

PLAN DE SITUATION

Le plan visualisé sur cet extrait est géré  
par le centre des impôts foncier suivant :  
AVRANCHES  
7 RUE LOUIS MILLET 50300  
50300 AVRANCHES  
tél. 02.33.89.10.00 -fax  
cdf.avanches@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr





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				
<b>ACTIF IMMOBILISE</b>				
<b>Immobilisations incorporelles</b>				
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				
<b>Immobilisations corporelles</b>				
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				
<b>Immobilisations financières (2)</b>				
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				
<b>TOTAL ACTIF IMMOBILISE</b>	<b>7 318 311</b>	<b>1 809 557</b>	<b>5 508 755</b>	<b>5 335 940</b>
<b>ACTIF CIRCULANT</b>				
<b>Stocks et en-cours</b>				
Matières premières et autres approvisionnements				
En-cours de production (biens et services)				
Produits intermédiaires et finis				
Marchandises				
<b>Avances et acomptes versés sur commandes</b>				
<b>Créances (3)</b>				
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				
<b>Divers</b>				
Valeurs mobilières de placement				
Disponibilités	327 960		327 960	180 026
Charges constatées d'avance (3)				
<b>TOTAL ACTIF CIRCULANT</b>	<b>8 976 956</b>		<b>8 976 956</b>	<b>11 098 158</b>
Frais d'émission d'emprunt à étaler				
Primes de remboursement des obligations				
Ecarts de conversion actif				
<b>CHARGES</b>				
(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
<b>CAPITAUX PROPRES</b>		
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
<b>RESULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)</b>	<b>728 536</b>	<b>1 198 343</b>
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées	387 492	352 266
<b>TOTAL CAPITAUX PROPRES</b>	<b>3 689 425</b>	<b>7 166 062</b>
<b>AUTRES FONDS PROPRES</b>		
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
<b>TOTAL AUTRES FONDS PROPRES</b>		
<b>PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES</b>		
Provisions pour risques		
Provisions pour charges	16 817	30 679
<b>TOTAL PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES</b>	<b>16 817</b>	<b>30 679</b>
<b>DETTES (1)</b>		
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
<b>TOTAL DETTES</b>	<b>10 779 468</b>	<b>9 237 357</b>
Ecart de conversion passif		
<b>TOTAL GENERAL</b>		
	<b>10 155 770</b>	<b>7 500 000</b>
(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
<b>Produits d'exploitation (1)</b>				
Ventes de marchandises				
Production vendue (biens)				
Production vendue (services)	1 280 865		1 280 865	1 197 145
<b>Chiffre d'affaires net</b>	<b>1 280 865</b>		<b>1 280 865</b>	<b>1 197 145</b>
Production stockée				
Production immobilisée				
Subventions d'exploitation				
Reprises sur provisions (et amortissements), transferts de charges			81 228	80 767
Autres produits			1	1
<b>Total produits d'exploitation (II)</b>			<b>1 362 094</b>	<b>1 277 914</b>
<b>Charges d'exploitation (2)</b>				
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
<b>Total charges d'exploitation (III)</b>			<b>809 869</b>	<b>815 594</b>
<b>Résultat d'exploitation (IV)</b>			<b>552 225</b>	<b>462 320</b>
<b>Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun</b>				
<b>Produits financiers</b>				
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				
<b>Total produits financiers (VI)</b>			<b>638 406</b>	<b>985 405</b>
<b>Charges financières</b>				
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				
<b>Total charges financières (VII)</b>			<b>57 087</b>	<b>108 202</b>
<b>Résultat financier (VIII)</b>			<b>581 319</b>	<b>877 203</b>
<b>Résultat d'exploitation et financier (IX)</b>			<b>1 133 544</b>	<b>939 523</b>
<b>Charges d'impôt sur les sociétés (X)</b>				
<b>Résultat net (XI)</b>			<b>1 133 544</b>	<b>939 523</b>

## Compte de résultat(suite)

	31/12/2015	31/12/2014
<b>Produits exceptionnels</b>		
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
<b>Total produits exceptionnels (VII)</b>	<b>319 501</b>	<b>316 177</b>
<b>Charges exceptionnelles</b>		
Sur opérations de gestion	116 632	
Sur opérations en capital		
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions	35 227	35 227
<b>Total charges exceptionnelles (VIII)</b>	<b>151 859</b>	<b>35 227</b>
<b>RÉSULTAT DE GESTION (VII-VIII)</b>	<b>167 642</b>	<b>280 950</b>
Participation des salariés aux résultats (IX)		
Impôts sur les bénéfices (X)	492 650	406 129
<b>Total des produits (I+III+V+VII)</b>	<b>2 320 001</b>	<b>2 579 496</b>
<b>Total des charges (II+IV+VI+VIII+IX+X)</b>	<b>1 591 465</b>	<b>1 381 152</b>
<b>BÉNÉFICE COURANT</b>	<b>728 536</b>	<b>1 198 344</b>
(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



**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				
<b>Immobilisations incorporelles</b>				
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				
<b>Immobilisations corporelles</b>				
Terrains	63 000		63 000	
Constructions	111 000		111 000	
Installations techniques, matériel et outillage industriels				
Autres immobilisations corporelles				
Immobilisations corporelles en cours				
Avances et acomptes				
<b>Immobilisations financières (2)</b>				
Participations (mise en équivalence)				
Autres participations				
Créances rattachées aux participations				
Autres titres immobilisés				
Prêts				
Autres immobilisations financières				
<b>TOTAL ACTIF IMMOBILISE</b>	<b>174 000</b>		<b>174 000</b>	
<b>Stocks et en-cours</b>				
Matières premières et autres approvisionnements				6 830 351
En-cours de production (biens et services)				
Produits intermédiaires et finis				
Marchandises				
<b>Avances et acomptes versés sur commandes</b>				<b>6 188</b>
<b>Créances (3)</b>				
Clients et comptes rattachés				
Autres créances	368 340		368 340	109 019
Capital souscrit et appelé, non versé				
<b>Divers</b>				
Valeurs mobilières de placement				
Disponibilités	11 693		11 693	352 001
Charges constatées d'avance (3)				
<b>TOTAL ACTIF CIRCULANT</b>	<b>380 033</b>		<b>380 033</b>	<b>7 297 559</b>
Frais d'émission d'emprunt à étaler				
Primes de remboursement des obligations				
Ecarts 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
<b>CAPITAUX PROPRES</b>		
Capital	10 000	10 000
Primes d'émission, de fusion, d'apport, ...		
Ecart de réévaluation		
Réserve légale		
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées		
Autres réserves		
Report à nouveau	-224 601	-142 951
<b>RESULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)</b>	<b>394 994</b>	<b>-81 650</b>
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
<b>TOTAL CAPITAUX PROPRES</b>	<b>180 393</b>	<b>-214 601</b>
<b>AUTRES FONDS PROPRES</b>		
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
<b>TOTAL AUTRES FONDS PROPRES</b>		
<b>PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES</b>		
Provisions pour risques		
Provisions pour charges		
<b>TOTAL PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES</b>		
<b>DETTES (1)</b>		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (2)		
Emprunts et dettes financières diverses (3)		2 686 397
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	165 490	269 775
Dettes fiscales et sociales	208 150	56 304
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes		
Produits constatés d'avance (1)		4 499 684
<b>TOTAL DETTES</b>	<b>373 640</b>	<b>7 512 160</b>
Ecart de conversion passif		
<b>TOTAL GENERAL</b>		
(1) Dont à plus d'un an (a)		
(1) Dont à moins d'un an (a)	373 640	7 512 160
(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
<b>Produits d'exploitation (1)</b>				
Ventes de marchandises				
Production vendue (biens)	7 872 416		7 872 416	
Production vendue (services)				
<b>Chiffre d'affaires net</b>	<b>7 872 416</b>		<b>7 872 416</b>	
Production stockée			-6 830 351	3 233 231
Production immobilisée				
Subventions d'exploitation				
Reprises sur provisions (et amortissements), transferts de charges			3	1
Autres produits				
<b>Total produits d'exploitation (I)</b>			<b>1 042 065</b>	<b>3 233 231</b>
<b>Charges d'exploitation (2)</b>				
Achats de marchandises				
Variations de stock				
Achats de matières premières et autres approvisionnements			526 272	3 233 231
Variations de stock				
Autres achats et charges externes (a)			10 898	11 625
Impôts, taxes et versements assimilés			388	2 147
Salaires et traitements				
Charges sociales				
Dotations aux amortissements et dépréciations :				
- Sur immobilisations : dotations aux amortissements				
- Sur immobilisations : dotations aux dépréciations				
- Sur actif circulant : dotations aux dépréciations				
- Pour risques et charges : dotations aux provisions				
Autres charges			1	2
<b>Total charges d'exploitation (II)</b>			<b>537 459</b>	<b>3 247 006</b>
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION (III)</b>			<b>504 606</b>	<b>0</b>
<b>Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun</b>				
<b>Produits financiers</b>				
De participation (3)				
D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (3)				
Autres intérêts et produits assimilés (3)			4 987	
Reprises sur provisions et dépréciations et transferts de charges				
Différences positives de change				
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement				
<b>Total produits financiers (IV)</b>			<b>4 987</b>	
<b>Charges financières</b>				
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions				
Intérêts et charges assimilées (4)				114 084
Différences négatives de change				
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement				
<b>Total charges financières (V)</b>				<b>114 084</b>
<b>RÉSULTAT FINANCIER (VI)</b>			<b>4 987</b>	<b>114 084</b>
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION FINANCIER (VII)</b>			<b>509 593</b>	<b>114 084</b>
<b>Produit de cession d'actifs (VIII)</b>				
<b>Charges de cession d'actifs (IX)</b>				
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION FINANCIER (X)</b>			<b>509 593</b>	<b>114 084</b>

## Compte de résultat(suite)

	31/12/2015	31/12/2014
<b>Produits exceptionnels</b>		
Sur opérations de gestion	88 380	6 383
Sur opérations en capital		
Reprises sur provisions et dépréciation et transferts de charges		
<b>Total produits exceptionnels (VI)</b>	<b>88 380</b>	<b>6 383</b>
<b>Charges exceptionnelles</b>		
Sur opérations de gestion	6 383	
Sur opérations en capital		
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions		
<b>Total charges exceptionnelles (VII)</b>	<b>6 383</b>	
<b>RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (VI-VII)</b>	<b>81 997</b>	<b>6 383</b>
Participation des salariés aux résultats (IX)		
Impôts sur les bénéfices (X)	196 497	-39 825
<b>Total des produits (I+II+V+VII)</b>	<b>1 135 424</b>	<b>3 239 615</b>
<b>Total des charges (III+IV+VI+VIII+IX+X)</b>	<b>740 439</b>	<b>3 321 265</b>
<b>BÉNÉFICE NET</b>	<b>394 985</b>	<b>918 350</b>
<i>(a) Y compris :</i>		
- Redevances de crédit-bail mobilier		
- Redevances de crédit-bail immobilier		
(1) Dont produits afférents à des exercices antérieurs		
(2) Dont charges afférentes à des exercices antérieurs		
(3) Dont produits concernant les entités liées	4 986	
(4) Dont intérêts concernant les entités liées		114 084