



105214702
JCC/OSI/

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION REGLEMENT DE COPROPRIETE

Résidence LE CLOS CERES

MAUGUIO (34130)
ZAC DE LA FONT DE MAUGUIO
Macro-lot 6

L'AN DEUX MILLE VINGT QUATRE,
LE VINGT SIX NOVEMBRE

A MAUGUIO (Hérault), 43 boulevard d'Estiennes d'Orves, au siège du
VENDEUR,

Maître Fanny LE COGUEEN-VIGUIER, notaire associé de la société
d'exercice libéral par actions simplifiée dénommée « LEXNOT », titulaire
d'offices notariaux, à MONTPELLIER, à JACOU et à MAUGUIO (Hérault),
soussigné, identifié sous le numéro CRPCEN 34008,

A reçu le présent acte contenant ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION et
REGLEMENT DE COPROPRIETE de la résidence LE CLOS CERES à la requête
de :

REQUERANTE

La Société dénommée **SCCV HELEN KELLER - LOT 6**, Société civile de
construction vente au capital de 1000 €, dont le siège est à MONTPELLIER (34000),
621 rue Georges Méliès @7 Center-Bâtiment C, identifiée au SIREN sous le numéro
949650196 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de
MONTPELLIER.

Ci-après dénommée « l'auteur du placement dans le statut de la copropriété »
ou « la requérante ».

REPRESENTATION

La société requérante est représentée par la société ICADE PROMOTION,
agissant en qualité de gérant statutaire et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes
en vertu des statuts.

La société ICADE PROMOTION étant elle-même représentée par **Monsieur
David FRANC**, Directeur Opérationnel au sein de la société ICADE PROMOTION,
agissant en vertu d'une délégation de pouvoirs de Monsieur Nicolas CEYSSON, en
date du 13 novembre 2024.

Monsieur Nicolas CEYSSON, Directeur Régional Montpellier, ayant tous pouvoirs en vertu d'une délégation de pouvoirs en date du 30 septembre 2024, consentie par Monsieur Aymeric DE ALEXANDRIS,

Agissant en qualité de directeur général adjoint France Méditerranée et Occitanie de la société ICADE PROMOTION, société par actions simplifiée à associé unique dont le siège social est situé 27 rue Camille Desmoulins à Issy-les-Moulineaux (92130), immatriculée au registre du commerce et des sociétés de NANTERRE sous le numéro 784 606 576 et en vertu d'une délégation de pouvoirs qui lui a été consentie par Monsieur Charles-Emmanuel KÜHNE en date du 13 mai 2024,

Ledit Monsieur Charles-Emmanuel KÜHNE ayant lui-même agi en sa qualité de Directeur Général de la société ICADE PROMOTION, fonction à laquelle il a été nommé par décision de l'associé unique en date du 12 février 2024, et disposant des mêmes pouvoirs de représentation que le Président de la société,

Copies de ces délégations et décisions ont été déposées au rang des minutes du notaire soussigné avec les pièces du programme.

DISPOSITIONS PRELIMINAIRES

Le présent acte a pour objet :

1. De dresser l'état descriptif de division de l'immeuble qui sera construit sur le terrain désigné ci-après, conformément aux dispositions du décret n° 55-1350 du 14 octobre 1955, et notamment :

- d'établir la désignation de l'immeuble ;
- de constater la division de l'immeuble en lots privatifs ;
- de désigner lesdits lots,
- de résumer l'état descriptif de division dans un tableau récapitulatif.

2. D'établir le règlement de copropriété de l'immeuble, conformément aux dispositions de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, du décret n° 67-223 du 17 mars 1967 et des textes subséquents, avec pour but en particulier :

- de déterminer les parties communes affectées à l'usage de plusieurs ou de tous les copropriétaires, et les parties privatives réservées à l'usage exclusif de chaque copropriétaire ;
- de fixer, en conséquence, les droits et obligations des copropriétaires tant sur les lots et installations qui seront leur propriété exclusive que sur les parties qui seront communes ;
- d'organiser l'administration de l'immeuble ;
- de préciser les conditions d'amélioration de l'immeuble, de son assurance et de sa reconstruction en cas de sinistre, ainsi que les règles applicables en cas de contestations ou litiges.

Il résulte de l'article 1-1 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 ce qui suit :

« En cas de mise en copropriété d'un immeuble bâti existant, l'ensemble du statut s'applique à compter du premier transfert de propriété d'un lot.

Pour les immeubles à construire, le fonctionnement de la copropriété découlant de la personnalité morale du syndicat de copropriétaires prend effet lors de la livraison du premier lot. L'immatriculation du syndicat de copropriétaires est sans conséquence sur l'application du statut. »

Etant précisé que lorsque l'immeuble est construit par « tranches », le statut de la copropriété s'applique à l'ensemble, y compris aux lots non (encore) bâtis, dès lors que la première livraison d'un lot achevé a eu lieu.

Les dispositions du règlement de copropriété et les modifications qui lui seraient apportées seront obligatoires pour tous les copropriétaires ou occupants d'une partie quelconque de l'immeuble, leurs ayants droit et leurs ayants cause.

Le règlement de copropriété et ses éventuelles modifications constitueront la loi commune à laquelle tous les copropriétaires devront se conformer.

SOMMAIRE

Le présent acte comprend successivement :

- le contexte juridique et administratif de l'opération
- l'état descriptif de division
- le règlement de copropriété

CONTEXTE JURIDIQUE ET ADMINISTRATIF

0.1 DESIGNATION DU TERRAIN D'ASSIETTE DU PROGRAMME

Sur la commune de MAUGUIO (34130), La Font de Manguio, un terrain cadastré :

Section	N°	Lieudit	Surface
CE	217	LES TREIZE CAIRES	00 ha 20 a 10 ca
CE	223	LES TREIZE CAIRES	00 ha 20 a 98 ca

Total surface : 00 ha 41 a 08 ca

Etant précisé :

- que ce terrain constitue le **macro-lot 6** de la ZAC « LA FONT DE MAUGUIO ».
- qu'à ce terrain sont affectés 4.507 m² de droits à construire exprimés en surface de plancher (SDP).

Tel et ainsi que ledit terrain existe, s'étend, se poursuit et comporte, avec toutes ses aisances, dépendances et immeubles par destination, sans aucune exception ni réserve.

0.2 ORIGINE DE PROPRIETE

0.2.1 Origine cadastrale

La parcelle sur laquelle doit être édifiée la résidence LE CLOS CERES est issue des divisions cadastrales suivantes :

1. En ce qui concerne la parcelle CE 217

La parcelle CE 217 est issue de la division de la parcelle CE 112, elle-même issue de la division de la parcelle CE 110, elle-même issue de la réunion des parcelles CE 79, CE 81 et CE 83.

Lesdites parcelles sont issues de la division des parcelles suivantes :

- La parcelle CE 79 est issue de la parcelle CE 7
- La parcelle CE 81 est issue de la parcelle CE 8
- La parcelle CE 83 est issue de la parcelle CE 9

2. En ce qui concerne la parcelle CE 223

La parcelle CE 223 est issue de la division de la parcelle CE 222.

La parcelle CE 222 est issue de la réunion des parcelles CE 6, CE 172, CE 173, CE 174, CE 178, CE 187, CE 188, CE 190, CE 191 et CE 192.

Les parcelles CE 172 et CE 173 sont issues de la division de la parcelle CE 29.

La parcelle CE 174 est issue de la division de la parcelle CE 30.

La parcelle CE 178 est issue de la division de la parcelle CE 61.

Les parcelles CE 187, CE 188, CE 190, CE 191 et CE 192 sont issues de la division de la parcelle CE 167.

La parcelle CE 167 est issue de la réunion des parcelles CE 50, CE 52, CE 54, CE 59, CE 138 et CE 144.

La parcelle CE 144 est issue de la division de la parcelle CE 60.

La parcelle CE 138 est issue de la division de la parcelle CE 113. La parcelle CE 113 est issues de la réunion des parcelles CE 31, CE 37, CE 49, CE 51, CE 53, CE 55, CE 62, CE 85, CE 87, CE 89 et CE 91.

La parcelle CE 85 est issue de la division de la parcelle CE 26.

La parcelle CE 87 est issue de la division de la parcelle CE 27.

La parcelle CE 89 est issue de la division de la parcelle CE 28.

La parcelle CE 91 est issue de la division de la parcelle CE 58.

0.2.2 Origine de propriété immédiate

Le terrain qui vient d'être désigné a été acquis par la Société requérante de La Société dénommée **L'OR AMENAGEMENT**, Société publique locale au capital de 320142,94 €, dont le siège est à MAUGUIO (34130), 43 boulevard d'Estiennes d'Orves, identifiée au SIREN sous le numéro 378358733 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de MONTPELLIER ,

Aux termes d'un acte reçu par Maître Fanny LE COGUEN-VIGUIER, Notaire à MONTPELLIER, le 26 novembre 2024.

Cette acquisition a eu lieu moyennant un prix payé comptant et quittancé en l'acte sans subrogation.

Aux termes dudit acte le vendeur a fait les déclarations habituelles et de droit et notamment a déclaré que le terrain vendu était libre de toute inscription de quelque nature que ce soit.

Une copie authentique de l'acte d'achat sera publiée avant les présentes au service de la publicité foncière de MONTPELLIER 2.

0.2.3 Origine de propriété antérieure

L'origine de propriété antérieure est ci-après littéralement retranscrite telle qu'elle résulte de l'acte d'achat du terrain :

« 1.2. Origine de propriété

*Les parcelles antérieurement cadastrées CE 7, CE 8 et CE 9 appartiennent au **VENDEUR** pour les avoir acquis de :*

La COMMUNE DE MAUGUIO, collectivité territoriale, personne morale de droit public, située dans le département de l'Hérault, ayant son siège social en l'Hôtel de Ville de MAUGUIO (34130), identifiée au SIREN sous le numéro 213 401 540,

Aux termes d'un acte reçu par Maître Christophe CAULIER, notaire à BAILLARGUES, le 9 août 2013.

*Cette acquisition a eu lieu avec d'autres parcelles moyennant un prix de QUATRE MILLIONS CENT QUATRE-VINGT-CINQ MILLE HUIT CENT DIX-SEPT EUROS (4 185 817,00 EUR) payé en quatre versements échelonnés, depuis lors effectués, ainsi déclaré par le **VENDEUR**.*

A la garantie du paiement du prix, un privilège du vendeur avec réserve de l'action résolutoire a été inscrit au service de la publicité foncière de MONTPELLIER 1, périmé depuis.

Une copie authentique dudit acte a été publié au service de la publicité foncière de MONTPELLIER 1 le 3 septembre 2013 volume 2013P numéro 12453.

1.2.1. En ce qui concerne la parcelle antérieurement cadastrée CE 7

Antérieurement, ladite parcelle appartenait à la COMMUNE DE MAUGUIO pour l'avoir acquise de :

Madame Geneviève Emilienne Jacqueline CASTANIER, retraitée, demeurant à MAUGUIO (34130), 18 rue Saint Estève,

Née à MAUGUIO (34130) le 10 septembre 1934,

Célibataire,

Aux termes d'un acte reçu par Maître HERRERO, notaire à MAUGUIO, le 2 août 2010.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix de DEUX CENT TRENTE-DEUX MILLE SIX CENT SOIXANTE EUROS (232 660,00 EUR), payé à hauteur de 40% selon les règles de la comptabilité publique sur présentation d'un certificat du notaire de prise en charge des éventuelles inscriptions, et partie à terme à hauteur de 20% au plus tard le 30 juin 2012 et à hauteur de 40% au plus tard le 31 décembre 2012.

A la garantie du paiement du prix, un privilège du vendeur avec réserve de l'action résolutoire a été inscrit au service de la publicité foncière de MONTPELLIER 1, périmé depuis.

Une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de MONTPELLIER 1 le 13 septembre 2010 volume 2010P numéro 13495.

Aux termes d'un acte rectificatif reçu par Maître CADERAS DE KERLEAU, notaire à MAUGUIO, le 9 août 2012, le prix a été porté à DEUX CENT SOIXANTE-SEPT MILLE CINQ CENT CINQUANTE-NEUF EUROS (267 559,00 EUR) afin de tenir compte d'un arrêt de la Cour d'Appel de MONTPELLIER (juge de l'expropriation) en date du 16 novembre 2010 fixant le prix à 23 euros le mètre carré au lieu de 20 euros le mètre carré.

Le complément de prix, soit la somme de TRENTE-QUATRE MILLE HUIT CENT QUATRE-VINGT-DIX-NEUF EUROS (34 899,00 EUR), a été payé selon les règles de la comptabilité publique au plus tard le 31 décembre 2012 avec dispense d'inscription d'un privilège de vendeur mais avec réserve de l'action résolutoire au profit du vendeur. Le complément de prix a depuis lors été réglé, ainsi déclaré par le représentant de la COMMUNE DE MAUGUIO dans le titre de propriété du **VENDEUR**.

Une copie authentique de l'acte rectificatif a été publiée au service de la publicité foncière de MONTPELLIER 1 le 11 octobre 2012 volume 2012P numéro 16971.

Plus antérieurement, la parcelle appartenait à Madame Geneviève CASTANIER pour l'avoir recueilli, avec d'autres biens, dans la succession de Madame Emilienne Zélie RIEY, en son vivant retraitée, demeurant à MAUGUIO (34130), 23 rue Diderot, née à MAUGUIO (34130) le 14 avril 1914, et décédée à SAINT HIPPOLYTE DU FORT (30170) le 3 janvier 2006, dont elle était légataire universelle ainsi constaté par un acte de notoriété dressé par Maître Dominique GRASSET, notaire à BAILLARGUES, le 3 février 2006.

L'attestation de propriété prescrite par la loi a été dressée suivant acte reçu par Maître Dominique GRASSET, notaire à BAILLARGUES, le 16 janvier 2008.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au service de la publicité foncière de MONTPELLIER 1 le 7 mars 2008 volume 2008P numéro 3639.

Originellement, la parcelle appartenait à Madame Emilienne RIEY pour lui avoir été attribué en pleine propriété aux termes d'un acte reçu par Maître Joseph CLAUZEL, notaire à BAILLARGUES, le 27 janvier 1924, contenant donation entre vifs à titre de partage anticipé par Monsieur Pierre Alexandre RIEY, né à MONTPELLIER (34000) le 12 février 1846 et Madame Rosa Victorine LIBES, son épouse, née à CAMARES le 20 janvier 1876, demeurant ensemble à MAUGUIO (34130), de leurs biens au profit de leur quatre enfants, savoir :

- Monsieur Jean Gaston RIEY, célibataire, né à LUNEL VIEL le 21 novembre 1878
- Madame Eva Victorine RIEY, épouse de Monsieur Joachin Paul Célidon Michel CROS, née à MARSEILLARGUES le 17 mai 1884

Deux enfants issus du premier mariage de Monsieur Pierre RIEY avec Madame Marguerite SIMON,

- Madame Jeanne Julia Alexandra RIEY, née à PARIS le 3 octobre 1906
- Madame Emilienne Zélie RIEY, susnommée,

Deux derniers enfants issus du second mariage de Monsieur Pierre RIEY, avec Madame Rosa Victorine LIBES.

Aux termes de cet acte, Monsieur Pierre RIEY, donateur, a déclaré faire cette donation par préciput et hors part et conjointement et indivisément entre elles à Mesdames Jeanne RIEY et Emilienne RIEY du quart des biens.

Une copie authentique dudit acte a été transcrite au bureau des hypothèques de MONTPELLIER le 25 février 1924 volume 117 numéro 6.

1.2.2. En ce qui concerne la parcelle antérieurement cadastrée CE 8

Antérieurement, ladite parcelle appartenait à la COMMUNE DE MAUGUIO pour l'avoir acquise de :

- Madame Renée Hélène ROUQUETTE, sans profession, demeurant à MAUGUIO (34130), rue Marie Durand,

Née à MONTPELLIER (34000) le 27 juin 1927,

Veuve de Monsieur Louis Charles GIRARD, et non remariée

- Monsieur Claude Guy GIRARD, infirmier, époux de Madame Catherine Yvette Lucie CADILHAC, demeurant à MAUGUIO (34130) 276 chemin des Peupliers, Né à MONTPELLIER (34000) le 21 juillet 1955,

Marié sous le régime de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable à son union célébrée à la mairie de MONTPELLIER (34000) le 25 août 1979, sans modification depuis,

- Madame Karine Nathalie GIRARD, pédicure-podologue, demeurant à MAUGUIO (34130), 386 Boulevard de la Liberté,

Née à MONTPELLIER (34000) le 6 mai 1974,

Célibataire,

- Madame Nathalie Marie GIRARD, agent territorial, épouse de Monsieur Fabien Thomas Etienne FELIU, demeurant à MUDAISON (34130), 11 avenue des Sarcelles,

Née à MONTPELLIER (34000) le 18 avril 1978,

Mariée sous le régime de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable à son union célébrée à la mairie de MAUGUIO (34130) le 28 août 2004, sans modification depuis,

Aux termes d'un acte reçu par Maître HERRERO, notaire à MAUGUIO, le 17 janvier 2012.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix de DEUX CENT DIX MILLE CENT CINQUANTE ET UN EUROS (210 151,00 EUR) payé pour partie au plus tard le 22 juin 2012 et pour partie au plus tard le 22 décembre 2012.

A la garantie du paiement du prix, un privilège de vendeur avec réserve de l'action résolutoire a été inscrit au service de la publicité foncière de MONTPELLIER 1, périmé depuis.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au service de la publicité foncière de MONTPELLIER 1 le 13 février 2012 volume 2012P numéro 4277.

Ladite parcelle appartenait aux conjoints GIRARD par suite des faits et actes ci-après :

A l'origine, la parcelle dépendant de la communauté de biens GIRARD/ROUQUETTE suite à un acte d'échange d'un immeuble lui appartenant suivant acte reçu par Maître Charles FABRE, notaire à MAUGUIO, le 19 mai 1971, avec :

Monsieur Ramon MANRESA, propriétaire, et Madame Joséfa ARBOS, sans profession, son épouse, demeurant ensemble à MAUGUIO, nés savoir :

Monsieur à LERIDA (Espagne) le 3 novembre 1924

Madame à VILOSELL (Espagne) le 28 janvier 1930,

Mariés en uniques noces sous le régime de la communauté à défaut de contrat préalable à leur union célébrée à VILOSELL (Espagne) le 2 mars 1951.

Cet échange a eu lieu sans soulte de part ni d'autre, les parcelles ayant été évaluées à VINGT MILLE FRANCS (20 000,00 FRF).

Cet acte contient toutes les déclarations d'usage et notamment la renonciation par chacune des parties à l'action en répétition.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au service de la publicité foncière de MONTPELLIER 1 le 3 juin 1971 volume 13 numéro 343.

Décès de Monsieur Louis Charles GIRARD

Monsieur Louis Charles GIRARD, en son vivant propriétaire, époux en premières noces de Madame Renée Hélène ROUQUETTE, demeurant à MAUGUIO (34130), rue Marie Durand,

Né à MAUGUIO (34130), le 16 septembre 1922,
Est décédé à MAUGUIO (34130) le 8 janvier 2008.

Monsieur GIRARD et Madame ROUQUETTE se sont mariés sous le régime de la communauté de biens meubles et acquêts à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée à la mairie de MAUGUIO (34130) le 21 avril 1948.

Aux termes d'un acte reçu par Maître Roger MARTIN, notaire à MAUGUIO, le 3 octobre 1983, Monsieur Louis Charles GIRARD a fait donation au profit de son épouse, qui a accepté, des quotités permises entre époux au jour de son décès, sur les biens composant sa succession sans exception ni réserve, le tout à son choix exclusif.

Monsieur Louis GIRARD a laissé pour lui succéder :

- Son conjoint survivant : Madame Renée ROUQUETTE, sans profession, demeurant à MAUGUIO (34130), rue Marie Durand,

Née à MONTPELLIER (34000) le 27 juin 1927,

Veuve en premières noces de Monsieur Louis GIRARD et non remariée,

Donataire en vertu de l'acte sus-énoncé, bénéficiaire légale, à son choix exclusif, en vertu de l'article 757 du Code civil, du quart en toute propriété de l'universalité des biens et droits mobiliers et immobiliers composant la succession ou de l'usufruit des biens et droits mobiliers et immobiliers existants au jour de l'ouverture de la succession ;

- Ses deux enfants, héritiers ensemble pour le tout, ou chacun divisément pour moitié, sauf à tenir compte des droits du conjoint survivant :

* Monsieur Hubert Claude GIRARD, carrossier, époux de Madame Anne Marie Agathe Aline Adolphine RIEUSSET, demeurant à MAUGUIO (34130), 300 chemin des Peupliers,

Né à MAUGUIO (34130) le 14 janvier 1949,

Marié en premières noces sous le régime de la communauté de biens réduites aux acquêts à défaut de contrat de mariage préalable à son union célébrée à la mairie de VALERGUES (34130) le 7 août 1971, sans modification depuis,

* Monsieur Claude Guy GIRARD, infirmier, époux de Madame Catherine Yvette Lucie CADILHAC, demeurant à MAUGUIO (34130), 276 chemin des Peupliers,

Né à MONTPELLIER (34000) le 21 juillet 1955,

Marié en premières noces sous le régime de la communauté de biens réduite aux acquêts à défaut de contrat de mariage préalable à son union célébrée à la mairie de MONTPELLIER (34000) le 25 août 1979, sans modification depuis,

Ses deux enfants seuls issus de son union avec son conjoint survivant.

L'acte de notoriété constatant cette dévolution successorale a été reçu par Maître HERRERO, notaire à MAUGUIO, 15 août 2008.

Aux termes de cet acte, en application des dispositions de l'article 1094 du code civil, le conjoint survivant a déclaré opter pour l'usufruit de l'universalité des biens meubles et immeubles composant la succession.

Une attestation immobilière a été dressée par Maître Lydia HERRERO, notaire à MAUGUIO, le 15 avril 2008. Une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de MONTPELLIER 1 le 22 mai 2008 volume 2008P numéro 7004.

Décès de Monsieur Hubert GIRARD

Monsieur Hubert GIRARD, susnommé, est décédé à CASTELNAU-LE-LEZ (34170) le 24 août 2010, laissant pour lui succéder :

- Madame Anne Marie Agathe Aline Adolphine RIEUSSET, commune en biens ainsi qu'il est indiqué ci-dessus,

Bénéficiaire légale, à son choix exclusif, en vertu de l'article 757 du Code civil, du quart en toute propriété de l'universalité des biens et droits mobiliers et immobiliers composant la succession ou de l'usufruit des biens et droits mobiliers et immobiliers existants au jour de l'ouverture de la succession ;

- Et ses deux enfants issus de son union avec Madame RIEUSSET :

* Madame Karine Nathalie GIRARD, susnommée,

* Madame Nathalie Marie GIRARD, susnommée,

L'acte de notoriété constatant cette dévolution successorale a été reçu par le Maître Lydia HERRERO, notaire à MAUGUIO, le 13 janvier 2011.

Aux termes de cet acte, en application de l'article 1094 du code civil, le conjoint survivant a déclaré opter pour le quart en pleine propriété et trois quarts en usufruit de l'universalité des biens meubles et immeubles composant la succession.

Une attestation de propriété a été reçue par Maître Lydia HERRERO, notaire à MAUGUIO, le 17 février 2011. Une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de MONTPELLIER 1 le 17 mars 2011 volume 2011P numéro 5474.

1.2.3. En ce qui concerne la parcelle antérieurement cadastrée CE 9

Antérieurement, ladite parcelle appartenait à la COMMUNE DE MAUGUIO pour l'avoir acquise de :

- Madame Bernadette Eugénie Alexandrine CASTANIER, retraitée, demeurant à MAUGUIO (34130) 18 rue Saint-Estève, Née à MAUGUIO (34130), le 10 octobre 1932, Célibataire,
- Madame Geneviève Emilienne Jacqueline CASTANIER, retraitée, demeurant à MAUGUIO (34130), 18 rue Saint-Estève, Née à MAUGUIO (34130) le 10 septembre 1934, Célibataire,

Aux termes d'un acte reçu par Maître HERRERO, notaire à MAUGUIO, le 2 août 2010.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix de CENT SOIXANTE-SEIZE MILLE QUATRE-VINGTS EUROS (176 080,00 EUR), payé à hauteur de SOIXANTE-DIX MILLE QUATRE CENT TRENTE-DEUX EUROS (70 432,00 EUR) selon les règles de la comptabilité publique sur présentation d'un certificat du notaire de prise en charge des éventuelles inscriptions, à hauteur de TRENTE-CINQ MILLE DEUX CENT SEIZE EUROS (35 216,00 EUR) au plus tard le 30 juin 2012, et à hauteur de SOIXANTE-DIX MILLE QUATRE CENT TRENTE-DEUX EUROS (70 432,00 EUR) au plus tard le 31 décembre 2012.

A la garantie du paiement du prix, un privilège du vendeur avec réserve de l'action résolutoire a été inscrit au service de la publicité foncière de MONTPELLIER 1, périmé depuis.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au service de la publicité foncière de MONTPELLIER 1 le 13 septembre 2010 volume 2010P numéro 13497.

Aux termes d'un acte rectificatif reçu par Maître CADERAS DE KERLEAU, notaire à MAUGUIO, le 9 août 2012, le prix a été porté à DEUX CENT DEUX MILLE QUATRE CENT QUATRE-VINGT-DOUZE EUROS (202 492,00 EUR) afin de tenir compte d'un arrêt de la Cour d'Appel de MONTPELLIER (juge de l'expropriation) en date du 16 novembre 2010 fixant le prix à 23 euros le mètre carré au lieu de 20 euros le mètre carré.

Le complément de prix, soit la somme de VINGT-SIX MILLE QUATRE CENT DOUZE EUROS (26 412,00 EUR) a été payé selon les règles de la comptabilité publique au plus tard le 31 décembre 2012 avec dispense d'inscription d'un privilège de vendeur mais avec réserve de l'action résolutoire au profit du vendeur. Le complément de prix a depuis lors été réglé, ainsi déclaré par le représentant de la COMMUNE DE MAUGUIO dans le titre de propriété du **VENDEUR**.

Une copie authentique de l'acte rectificatif a été publiée au service de la publicité foncière de MONTPELLIER 1 le 23 octobre 2012 volume 2012P numéro 17549.

Plus antérieurement, la parcelle appartenait à Madame Bernadette CASTANIER et Madame Geneviève CASTANIER ensemble pour le tout ou divisément chacune pour moitié par suite des faits et actes suivants :

1°) Le titre indivis chacune :

La parcelle appartenait à Madame Bernadette CASTANIER et Madame Geneviève CASTANIER à concurrence d'un tiers indivis chacune, pour l'avoir reçu en nue-propriété dans ces proportions avec d'autres biens, en vertu d'un acte reçu par Maître Roger MARTIN, notaire à MAUGUIO, le 21 avril 1983, contenant donation-partage inégalitaire par Monsieur Jules Marius Noël CASTANIER et Madame Jeanne Julie Alexandra RIEY, son épouse, nés savoir :

Monsieur à MAUGUIO (34130) le 23 octobre 1902

Madame à PARIS (16EME) le 3 octobre 1906 au profit de leurs quatre enfants savoir :

- Madame Roseline CASTANIER, ci-après nommée,
- Madame Bernadette CASTANIER, ci-dessus nommée,
- Madame Geneviève CASTANIER, ci-dessus nommée,
- Madame Marie Sabine Renée CASTANIER, née à MAUGUIO, le 4 février

1947,

Leurs quatre enfants et seules présomptives héritières, donataires dans les proportions suivantes :

- Madame Roseline CASTANIER, Madame Bernadette CASTANIER et Madame Geneviève CASTANIER chacune pour 4/48èmes à titre de préciput et pour 9/48èmes en avancement d'hoirie, et attributaires du bien objet des présentes,
- Madame Marie Sabine CASTANIER pour 9/48èmes en avancement d'hoirie, par l'attribution d'un autre bien.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au service de la publicité foncière de MONTPELLIER 1 le 22 août 1983 volume 279 numéro 136.

Cette donation-partage a eu lieu sous réserve d'usufruit et d'un droit de retour au profit des donateurs, lesquels sont aujourd'hui éteints par suite du décès de Monsieur Jules CASTANIER survenu le 31 mai 1987 et du décès de madame Jeanne CASTANIER survenu le 23 janvier 1985.

2°) Et le sixième indivis chacune :

Le surplus appartient à Madame Bernadette CASTANIER et Madame Geneviève CASTANIER à concurrence d'un sixième indivis chacune pour l'avoir recueilli dans cette proportion dans la succession de leur sœur, Madame Roseline CASTANIER, en son vivant retraitée, demeurant à MAUGUIO (34130), 18 rue saint Estève, née à MAUGUIO le 7 juillet 1929, célibataire, décédée à MAUGUIO le 25 mai 2009,

Dont elles étaient légataires à titre universel en pleine propriété et par moitié indivise aux termes d'un testament olographe fait à MAUGUIO le 31 août 1992 déposé au rang des minutes de Maître Sybille GRASSET-TENDERO, notaire à BAILLARGUES, le 2 novembre 2009, ainsi constaté par un acte de notoriété dressé par ladite Maître Sybille GRASSET-TENDERO le 4 novembre 2009.

Il est ici précisé qu'aux termes d'une ordonnance rendue par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance de MONTPELLIER le 11 mars 2010, dont l'original a été déposé au rang des minutes de l'office notarial de BAILLARGUES, Madame Bernadette CASTANIER et Madame Geneviève CASTANIER ont été envoyées en possession du legs consenti par Madame Roseline CASTANIER.

L'attestation de propriété prescrite par la loi a été dressée suivant acte reçu par Maître Sybille GRASSET-TENDERO le 7 avril 2010.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au service de la publicité foncière de MONTPELLIER 1 le 4 mai 2010 volume 2010P numéro 6782.

Originellement, la parcelle appartenait en propre à Madame Jeanne CASTANIER pour lui avoir été attribuée aux termes d'un acte reçu par Maître CLAUZEL, notaire à BAILLARGUES, le 27 janvier 1924, susvisé, transcrit au bureau des hypothèques de MONTPELLIER le 25 février 1924 volume 117 numéro 5 contenant donation entre vifs à titre de partage anticipé par Maître Pierre Alexandre RIEY et Madame Rose Victorine LIBES, son épouse, demeurant ensemble à MAUGUIO, de leurs biens à leurs enfants.

Cette donation a pu recevoir sa pleine et entière exécution, les donateurs étant décédés tous deux, sans laisser d'autres héritiers que les donataires.

Etant observé que ce bien a été apporté à la communauté par Madame CASTANIER dans son contrat de mariage reçu par Maître CLAUZEL, notaire à BAILLARGUES, le 17 avril 1928, transcrit au bureau des hypothèques de MONTPELLIER le 12 mai 1928, volume 334 numéro 21.

2. En ce qui concerne la parcelle CE 223

(...)

2.2. Origine de propriété

2.2.1. En ce qui concerne la parcelle alors cadastrée CE 6

La parcelle antérieurement cadastrée CE 6 appartient au **VENDEUR** pour l'avoir acquis de :

L'établissement public dénommé **ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER D'OCCITANIE**, établissement public à caractère industriel et commercial créé par décret n°2008-670 du 2 juillet 2008 (J.O. du 6 juillet 2008) et modifié par décret n°2014-1734 du 29 décembre 2014 (J.O. du 31 décembre 2014), par décret n°2017-836 du 5 mai 2017 (J.O. du 7 mai 2017), et par décret n°2020-374 du 30 mars 2020 (J.O. du 31 mars 2020), dont le siège est à MONTPELLIER (34000), 1025 rue Henri Becquerel Parc Club du Millénaire – Bâtiment 19, identifiée au SIREN sous le numéro 509 167 680 et immatriculée au registre du commerce et des sociétés de MONTPELLIER,

Aux termes d'un acte reçu par Maître Christophe CAULIER, notaire à BAILLARGUES, le 25 octobre 2021.

Cette acquisition a eu lieu, avec d'autres biens, moyennant le prix d'UN MILLION QUATRE CENT QUARANTE-SEPT MILLE TROIS CENT DEUX EUROS ET SOIXANTE CENTIMES (1 447 302,60 EUR), payé comptant et quittancé dans l'acte.

Audit acte, le vendeur a fait toutes les déclarations habituelles et de droit, et a notamment déclaré que le bien vendu était libre de toute inscription de quelque nature que ce soit.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au service de la publicité foncière de MONTPELLIER 1 le 22 novembre 2021 volume 2021P numéro 21237.

Ladite parcelle appartenait à l'**ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER D'OCCITANIE** pour l'avoir acquis, par voie d'expropriation pour cause d'utilité publique, de :

Monsieur Yves Pierre Jérôme GOMEZ, exploitant agricole, demeurant à MAUGUIO (34130) 784 avenue Jean Moulin,
Né à MONTPELLIER (34000), le 28 juillet 1958,
Célibataire.

Cette parcelle a été déclarée d'utilité expropriée immédiatement pour cause d'utilité publique au profit de l'**ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER D'OCCITANIE** qui a été envoyé en possession dudit terrain aux termes d'une ordonnance d'expropriation rendue par Monsieur Yoan COMBARET, juge de l'expropriation du Département de l'Hérault, le 3 juillet 2020 sous le numéro 20/00109.

Cette ordonnance a été enregistrée à la recette des impôts de MONTPELLIER 2, le 10 juillet 2020, dossier 2020 0054188 référence 34040P02 2020G 0097.

Elle a été régulièrement notifiée par l'**ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER D'OCCITANIE** à Monsieur Yves GOMEZ, par lettre recommandée avec avis de réception le 25 septembre 2020, réceptionnées le 30 septembre et n'a fait l'objet d'aucun pourvoi en cassation.

Une copie de l'ordonnance d'expropriation a été déposée au rang des minutes de Maître Christophe CAULIER, notaire à BAILLARGUES, le 10 mars 2021 en vue de sa publication au service de la publicité foncière de MONTPELLIER 1, le 16 mars 2021 volume 2021P numéro 4864.

Encore plus antérieurement, la parcelle appartenait à Monsieur GOMEZ par suite de l'acquisition qu'il en a fait de :

Monsieur Alain Paul Eric HAMELLE, retraité, et Madame Evelyne Camille NEGRE, demeurant ensemble à MAUGUIO (34130) 37 avenue du 8 mai 1945,

Nés savoir :

Monsieur à MAZAMET (Tarn) le 8 mars 1921,

Madame à MONTPELLIER le 2 mai 1903,

Mariés sous le régime de la séparation de biens avec société d'acquêts, suivant contrat de mariage reçu par Maître NAVARRE, notaire à MONTPELLIER, le 31 juillet 1945, préalablement à son union célébrée à la mairie de MONTPELLIER le 1^{er} août 1945, sans modification,

Et Madame Françoise Juliette Jane NEGRE, sans profession, veuve en uniques noces de Monsieur Ludovic Henri Guillaume ABAUZI, demeurant à NIMES (30000), 18 quai de la Fontaine,

Née à MONTPELLIER (34000) le 19 mars 1915,

Aux termes d'un acte reçu par Maître SUTILS, notaire à MAUGUIO, le 3 février 1984.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix de SOIXANTE-DIX MILLE FRANCS (70 000,00 FRS), payé comptant avant la vente et en dehors de la comptabilité du notaire, au moyen de deniers personnels.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au service de la publicité foncière de MONTPELLIER 1 le 23 février 1984 volume 29 numéro 258.

2.2.2. En ce qui concerne les parcelles alors cadastrées CE 50, CE 52, CE 54 et CE 59

Lesdites parcelles appartiennent au **VENDEUR** pour les avoir acquis de :

La COMMUNE DE MAUGUIO, collectivité territoriale, dont le siège est à MAUGUIO (34130), Place de la libération, identifiée au SIREN sous le numéro 213401540,

Aux termes d'un acte reçu par Maître André BONNARY notaire à MONTPELLIER le 13 décembre 2018.

Cette acquisition a eu lieu avec d'autres biens moyennant le prix de QUATRE CENT SOIXANTE-SIX MILLE QUATRE-VINGT-QUINZE EUROS (466 095,00 EUR), payé comptant et quittancé dans l'acte.

Audit acte, le vendeur a fait toutes les déclarations habituelles et de droit.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au service de la publicité foncière de MONTPELLIER 1, le 8 janvier 2019, volume 2019P, numéro 336.

Antérieurement, la COMMUNE DE MAUGUIO en était propriétaire pour les avoir acquis de :

La Société dénommée HECTARE SA, alors société anonyme au capital de 9.000.000 francs, dont le siège est à 34830 CLAPIERS Clos des Chanterelles, Rue des Romarins, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de 34000 MONTPELLIER, sous le numéro B 351 338 660,

Aux termes d'un acte reçu par Maître Roger MARTIN notaire à MAUGUIO le 29 avril 1998.

Cette acquisition a eu lieu, avec d'autres biens, moyennant le prix de QUATRE CENT QUATORZE MILLE QUATRE CENTS EUROS (414 400,00 EUR), payé par compensation avec une partie des taxes dues par la société HECTARE SA à la COMMUNE DE MAUGUIO dans le cadre du plan d'aménagement d'ensemble « Les Aires Saint Jacques » dont le lotissement LES DEUX PALMERAIES réalisés par ladite société.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au service de la publicité foncière de MONTPELLIER 1, le 3 juin 1998, volume 1998P, numéro 6607.

Plus antérieurement, les parcelles avaient été acquises par la société HECTARE SA par la suite des faits et actes suivants :

2.2.2.1. En ce qui concerne les parcelles CE 50 et CE 52

Les parcelles CE numéro 50 et 52 appartenait à la société HECTARE SA par suite de l'acquisition du plus grand corps qu'elle en a fait de :

- Madame Jeanne Marie Lucile BOUIS, retraitée, demeurant à MAUGUIO (Hérault) 202 rue Gambetta, Née à MAUGUIO (Hérault) le 31 octobre 1918, Veuve, non remariée de Monsieur Louis Jean ROUQUAIROL,
- Monsieur Yvon Marie Paul ROUQUAIROL, exploitant agricole, demeurant à MAUGUIO (Hérault), 202 rue Gambetta, Née à MAUGUIO (Hérault), le 20 octobre 1949, Célibataire,
- Monsieur Francis Etienne Marie ROUQUAIROL, exploitant agricole, demeurant à MAUGUIO (Hérault), 202 rue Gambetta, Né à MAUGUIO (Hérault), le 3 décembre 1944, Célibataire

Aux termes d'un acte reçu par Maître Roger MARTIN notaire à MAUGUIO le 12 avril 1996.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix de VINGT-NEUF MILLE CINQ CENTS FRANCS (29 500,00 FRS) payé comptant et quittancé dans l'acte,

Une copie authentique dudit acte a été publiée au service de la publicité foncière de MONTPELLIER 1 le 5 juin 1996, volume 1996P, numéro 6539.

Encore plus antérieurement, les parcelles CE 50 et 52 appartenait aux Consorts ROUQUAIROL savoir :

I – A l'origine, cet immeuble appartenait en propre à Monsieur Louis ROUQUAIROL pour l'avoir acquis comptant de Monsieur François Louis Modeste BERARD, charron, et Madame Hélène Nelly JOURDAN, sans profession, son épouse, domiciliés ensemble à PIGNAN (Hérault),

Suivant acte reçu par Maître FABRE, notaire à MAUGUIO, le 16 décembre 1950, transcrit à la conservation des hypothèques de MONTPELLIER le 8 février 1951, volume 1538, numéro 14.

II – Décès de Monsieur Louis ROUQUAIROL

Monsieur Louis Jean ROUQUAIROL, en son vivant propriétaire, domicilié et demeurant à MAUGUIO (Hérault), époux de Madame Jeanne Marie Lucile BOUIS, Né à SAINT GENIES DES MOURGUES (Hérault), le 17 novembre 1907.

Est décédé à MAUGUIO (Hérault), le 26 avril 1964.

Laissant pour recueillir sa succession :

- Son épouse, Madame Jeanne BOUIS, avec laquelle il était marié sous le régime dotal sans société d'acquêts et paraphernalité de tous les biens présents et à venir de l'épouse suivant contrat reçu par Maître FABRE, le 3 mars 1944.

Usufruitière du quart de la succession en vertu de l'article 767 du Code civil.

- Et pour seuls héritiers à réserve ses deux enfants issus du mariage, héritiers chacun pour moitié :

Monsieur Francis ROUQUAIROL,

Monsieur Yvon ROUQUAIROL,

Ainsi que ces faits et qualités sont constatés dans un acte de notoriété dressé par Maître FABRE le 11 décembre 1964.

La transmission des droits réels immobiliers a été constatée par une attestation d'hérédité reçue par Maître Charles FABRE, susnommé, le 17 décembre 1964, publié au bureau des hypothèques de Montpellier le 6 avril 1965, volume 3629, numéro 27.

2.2.2.2. En ce qui concerne la parcelle CE 54

La parcelle CE numéro 54 appartenait à la société HECTARE SA par suite de l'acquisition qu'elle en a fait de :

- Monsieur Yvon Marie Paul ROUQUAIROL, exploitant agricole, demeurant à MAUGUIO (Hérault), 202 rue Gambetta,
Née à MAUGUIO (Hérault), le 20 octobre 1949,
Célibataire,
Aux termes d'un acte reçu par Maître Roger MARTIN, notaire à MAUGUIO, le 12 avril 1996.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix de TROIS CENT QUATRE-VINGT-HUIT MILLE NEUF CENT QUATRE-VINGT-DEUX FRANCS ET CINQUANTE CENTIMES (388 982,50 FRS), payé comptant et quittancé dans l'acte.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au service de la publicité foncière de MONTPELLIER 1 le 5 juin 1996, volume 1996P, numéro 6542.

Encore plus antérieurement, la parcelle CE 54 appartenait à Monsieur Yvon ROUQUAIROL pour l'avoir acquis :

Monsieur Pierre Fulcrand GUIRAL, propriétaire, et Madame Edmée Rosa GRAISSINOX, sans profession, son épouse, demeurant ensemble à MAUGUIO (34130), 217 boulevard de la Démocratie, nés savoir :

Monsieur à MAUGUIO (34130) le 18 février 1907,

Madame à MAUGUIO (34130) le 15 mai 1907,

Aux termes d'un acte reçu par Maître Alain SUTILS, notaire à MAUGUIO, le 22 novembre 1977.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au service de la publicité foncière de MONTPELLIER 1 le 13 décembre 1977 volume 1369 numéro 78.

A l'origine, la parcelle dépendant de la société d'acquêts existant entre Monsieur GUIRAL et Madame GRAISSINOX épouse GUIRAL, pour avoir été acquis, avec d'autres, par Madame GRAISSINOX épouse GUIRAL au cours de cette société d'acquêts sans déclaration d'emploi ou de remploi, de :

Madame Augustine Irène Agnès GRAISSINOX, demeurant à MAUGUIO (34130),

Née à MAUGUIO (34130) le 8 mai 1898,

Aux termes d'un acte reçu par Maître Charles FABRE, notaire à MAUGUIO, le 15 février 1958.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix d'UN MILLION FRANCS (1 000 000,00 FRS), converti en une obligation annuelle et viagère au profit et sur la tête de la venderesse audit acte, avec une inscription de privilège de veneur à la garantie et sureté du paiement de ladite rente, périmée depuis.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au service de la publicité foncière de MONTPELLIER 1 le 20 mai 1958 volume 2231 numéro 9.

2.2.2.3. En ce qui concerne la parcelle CE 59

La parcelle CE numéro 59 (partie de l'ancienne CE numéro 48) appartenait à la société HECTARE SA par suite de l'acquisition du plus grand corps qu'elle en a fait de :

Madame Jeanne Marie Lucile BOUIS, retraitée, demeurant à MAUGUIO (Hérault) 202 rue Gambetta, Née à MAUGUIO (Hérault) le 31 octobre 1918.

Veuve, non remariée de Monsieur Louis Jean ROUQUAIROL,

Aux termes d'un acte reçu par acte reçu par Maître Roger MARTIN notaire à MAUGUIO le 12 avril 1996,

Moyennant le prix hors taxe de 25 500,00 francs payé comptant et quittancé dans l'acte,

Une copie authentique dudit acte a été publiée au service de la publicité foncière de MONTPELLIER 1 les 5 juin et 17 octobre 1996, volume 1996P, numéro 6538.

Encore antérieurement, la parcelle cadastrée section CE numéro 59 (partie de l'ancien CE numéro 48) appartenait à Madame Jeanne BOUIS veuve ROUQUAIROL pour lui avoir été attribuée, sous plus grande contenance aux termes d'un acte reçu par Maître Charles FABRE, notaire à MAUGUIO, le 26 avril 1957, publié au premier bureau des hypothèques de MONPELLIER, le 6 janvier 1959, volume 2319, numéro 32, contenant :

- Donation à titre de partage anticipé par Monsieur Antonin Marius BOUIS, et Madame Amélie Magdeleine Marguerite CASTAN, son épouse, demeurant à MAUGUIO, nés, l'époux à SUSSARGUES le 21 octobre 1887, et l'épouse à MAUGUIO le 06 janvier 1891, et mariés sous le régime dotal sans société d'acquêts suivant contrat de mariage reçu par Maître MILHAU notaire à CASTRIES, le 18 février 1914,

A leurs trois enfants et seuls présomptifs héritiers : Madame Jeanne Marie Lucile BOUIS épouse ROUQUAIROL, sus nommée, Madame Emilie Léontine BOUIS, épouse de Monsieur François FOURQUET, née à MAUGUIO le 02 février 1922, et Madame Paulette Françoise Delphine Noëlla BOUIS, épouse de Monsieur Jean LAMBRENON, née à MAUGUIO le 23 décembre 1925.

- Et partage entre elles.

Ledit bien a été attribué en pleine propriété à Madame ROUQUAIROL, et évalué à la somme de CENT CINQUANTE MILLE FRANCS (150 000,00 FRF).

Audit acte, il a été stipulé au profit des donateurs le droit de retour et l'interdiction d'aliéner.

Précision étant ici faite que la donation a pu produire ses effets, les donateurs étant décédés, Monsieur à MAUGUIO en 1964, et Madame à MAUGUIO le 31 mai 1964, ainsi déclaré.

2.2.3. En ce qui concerne les parcelles alors cadastrées CE 29, CE 30 et CE 61

Lesdites parcelles appartiennent au **VENDEUR** pour les avoirs acquis de :

L'établissement public dénommé ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER D'OCCITANIE, établissement public à caractère industriel et commercial créé par décret n°2008-670 du 2 juillet 2008 (J.O. du 6 juillet 2008) et modifié par décret n°2014-1734 du 29 décembre 2014 (J.O. du 31 décembre 2014), par décret n°2017-836 du 5 mai 2017 (J.O. du 7 mai 2017), et par décret n°2020-374 du 30 mars 2020 (J.O. du 31 mars 2020), dont le siège est à MONTPELLIER (34000), 1025 rue Henri Becquerel Parc Club du Millénaire – Bâtiment 19, identifiée au SIREN sous le numéro 509 167 680 et immatriculée au registre du commerce et des sociétés de MONTPELLIER,

Aux termes d'un acte reçu par Maître Christophe CAULIER, notaire à BAILLARGUES, le 7 mai 2021.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix de SEPT CENT QUATORZE MILLE DEUX CENT VINGT-SEPT EUROS ET CINQUANTE-TROIS CENTIMES (714 227,53 EUR), payé comptant et quittancé dans l'acte.

Audit acte, le vendeur a fait toutes les déclarations habituelles et de droit, et a notamment déclaré que le bien vendu était libre de toute inscription de quelque nature que ce soit.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au service de la publicité foncière de MONTPELLIER 1 le 28 mai 2021, volume 2021P, numéro 9163.

Antérieurement, les parcelles avaient été acquises par l'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER D'OCCITANIE par la suite des faits et actes suivants :

2.2.3.1. En ce qui concerne la parcelle alors cadastrée CE 29

La parcelle CE numéro 29 appartenait à l'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER D'OCCITANIE, pour l'avoir acquis par voie d'expropriation pour cause d'utilité publique des consorts BEZENAS savoir :

- Madame Hélène Marie Yvonne BEZENAS, agricultrice, demeurant à MAUGUIO (34130) 45 boulevard Edgar Quinet,
Née à LUNEL (34400) le 7 novembre 1951,
Célibataire,
Non liée par un pacte civil de solidarité,
Propriétaire indivis à concurrence d'un neuvième (1/9 ème) en pleine propriété.

- Madame Isabelle Marie-Hélène BEZENAS, comptable, épouse de Monsieur Michel Marcel Raymond Richard PERLES, demeurant à MAUGUIO (34130) 169 rue des Tournesols,
Née à MONTPELLIER (34000) le 2 mars 1967,
Mariée à la mairie de MAUGUIO (34130) le 2 juin 1990 sous le régime de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable,
Propriétaire indivis à concurrence d'un neuvième (1/9 ème) en pleine propriété.

- Monsieur Bernard Joseph Pierre BEZENAS, agriculteur, époux de Madame Monique SALAS, demeurant à MAUGUIO (34130) 84 rue Auguste Meynier,
Né à MONTPELLIER (34000) le 26 février 1953,
Marié à la mairie de MAUGUIO (34130) le 21 octobre 1978 sous le régime de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable,
Propriétaire indivis à concurrence d'un neuvième (1/9 ème) en pleine propriété.

- Monsieur Jacques Marcel Pierre BEZENAS, agriculteur, demeurant à MAUGUIO (34130) 45 boulevard Edgar Quinet,
Né à MONTPELLIER (34000) le 5 octobre 1957,
Célibataire,
Non lié par un pacte civil de solidarité,
Propriétaire indivis à concurrence d'un neuvième (1/9 ème) en pleine propriété.

- Madame Françoise Félicie Madeleine BEZENAS, retraitée, demeurant à MAUGUIO (34130) 456 boulevard de la Liberté,
Née à MAUGUIO (34130) le 8 juillet 1948,
Divorcée de Monsieur Jean-Paul DALARD suivant jugement rendu par le Tribunal de grande instance de MONTPELLIER le 19111996, et non remariée,
Non liée par un pacte civil de solidarité.

- Madame Régine Marie Jacqueline BEZENAS, comptable, demeurant à MAUGUIO (34130) 456 boulevard de la Liberté,
Née à MONTPELLIER (34000) le 17 mai 1959,
Célibataire,
Non liée par un pacte civil de solidarité,
Propriétaire indivis à concurrence d'un neuvième (1/9 ème) en pleine propriété.

- Monsieur Philippe Jean-François BEZENAS, agent télécom, époux de Madame Martine DALGUES, demeurant à MAUGUIO (34130) 56 boulevard de la République,
Né à MONTPELLIER (34000) le 30 décembre 1962,
Marié à la mairie de RAMONVILLE-SAINT-AGNE (31520) le 5 septembre 1992 sous le régime de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable,
Propriétaire indivis à concurrence d'un neuvième (1/9 ème) en pleine propriété.

- Monsieur François Jacques BEZENAS, salarié agricole, demeurant à MAUGUIO (34130) 55 boulevard Edgar Quinet,

Né à MONTPELLIER (34000) le 19 mai 1972,
Célibataire,
Non lié par un pacte civil de solidarité,
Propriétaire indivis à concurrence d'un neuvième (1/9 ème) en pleine propriété.

- Monsieur Michel Marie François BEZENAS, retraité, et Madame Josette Andrée Paule COMBES, retraitée, son épouse, demeurant ensemble à MAUGUIO (34130) 78 boulevard de la Démocratie,
Monsieur est né à MAUGUIO (34130) le 7 août 1949,
Madame est née à SAINT-GERVAIS-SUR-MARE (34610) le 9 juillet 1951,
Mariés à la mairie de SAINT-GERVAIS-SUR-MARE (34610) le 13 avril 1996 sous le régime de la communauté de biens meubles et acquêts à défaut de contrat de mariage préalable, et ayant depuis opté pour le régime de la Communauté universelle aux termes d'un acte reçu par Maître Alain SUTILS, notaire à MAUGUIO, le 27 février 1998, homologué suivant jugement rendu par le tribunal judiciaire de MONTPELLIER (34000) le 25 juin 1998, dont la grosse a été déposée au rang des minutes dudit Notaire,
Propriétaire indivis à concurrence d'un neuvième (1/9 ème) en pleine propriété.

Cette parcelle a été déclarée expropriée immédiatement pour cause d'utilité publique au profit de l'Etablissement Public Foncier d'Occitanie qui a été envoyé en possession dudit terrain aux termes d'une ordonnance d'expropriation rendue par Monsieur Yoan COMBARET, juge de l'expropriation du Département de l'Hérault, le 03 juillet 2020 sous le numéro 20/00108.

Cette ordonnance a été enregistrée à la recette des impôts de MONTPELLIER 2, le 10 juillet 2020, Dossier 2020 0054187 référence 3404P02 2020G 0096.

Elle a été régulièrement notifiée par l'EPF D'OCCITANIE à chacun des expropriés par lettres recommandées avec avis de réception le 25 septembre 2020, réceptionnées les 28, 29 et 30 septembre et n'a fait l'objet d'aucun pourvoi en cassation.

Une copie de l'ordonnance d'expropriation a été déposée au rang des minutes de Maître Christophe CAULIER, notaire à BAILLARGUES le 30 novembre 2020 en vue de sa publication au service de la publicité foncière de Montpellier 1er. Ledit acte de dépôt a été publié au service de la publicité foncière de MONTPELLIER 1^{ER}, le 4 décembre 2020, volume 2020P, numéro 19162.

Plus antérieurement, ladite parcelle dépendait de la communauté ayant existé entre Monsieur Louis Marcel BEZENAS et Madame Lucienne Elise Yvette BONNAL, ci-après nommés, pour l'avoir acquise au cours et pour le compte de ladite communauté de :

Monsieur Marcel Marius BEZENAS et Madame Marie Antonie SIRVINS, tous deux susnommés,

Aux termes d'un acte reçu par Maître FABRE, notaire à MAUGUIO (Hérault), le 30 novembre 1961.

Cette acquisition a eu lieu moyennant un prix de MILLE CINQ CENTS FRANCS (1.500,00 FRF), payé comptant et quittancé dans l'acte.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au service de la publicité foncière de MONTPELLIER I, le 11 janvier 1962, volume 2844, numéro 35.

Décès de Monsieur Louis BEZENAS

Monsieur Louis Marcel BEZENAS en son vivant retraité, époux de Madame Lucienne Elise Yvette BONNAL, domicilié à MAUGUIO (Hérault), 45 Boulevard Edgar Quinet,

Né à MAUGUIO (Hérault), le 10 décembre 1921.

Marié sous le régime de la communauté de biens meubles et acquêts (ancienne communauté légale) à défaut de contrat de mariage préalable à son union célébrée à la mairie de MAUGUIO (Hérault), le 3 juillet 1947,

Est décédé à CASTELANAU-LE-LEZ (Hérault), le 25 Avril 2009 en l'état d'une donation entre époux reçue par Maître Roger MARTIN, notaire à MAUGUIO (Hérault), le 2 mars 1979, régulièrement enregistrée.

Laissant pour recueillir sa succession :

* Son conjoint survivant, Madame Lucienne Elise Yvette BONNAL, retraitée, demeurant à MAUGUIO (Hérault), 45 boulevard Edgar Quinet, son épouse,

Née à MAUGUIO (Hérault), le 3 septembre 1925,

- Commune en biens meubles et acquêts ainsi qu'il résulte de son régime matrimonial ci-dessus,

- Donataire de l'usufruit de l'universalité des biens et droits mobiliers et immobiliers dépendant de la succession, ou encore du quart en pleine propriété et des trois quarts en usufruit ou enfin, de la quotité disponible des mêmes biens, le tout au choix exclusif du conjoint, aux termes d'un acte de donation entre époux reçue par Maître Roger MARTIN, notaire à MAUGUIO (Hérault), le 2 mars 1979, enregistrée.

Cette libéralité pouvant être réduite à l'une des trois options prévues à l'article 1094-I du Code civil, par suite de l'existence d'héritiers réservataires.

- Héritière en vertu de l'article 757 du code civil au choix, soit de la totalité en usufruit, soit du quart en pleine propriété des biens existants de la succession.

* Et pour seuls héritiers à réserve de droits :

- Mademoiselle Hélène Marie Yvonne BEZENAS,

- Madame Isabelle Marie-Hélène BEZENAS épouse de Monsieur Michel Marcel Raymond Richard PERLES,

- Monsieur Bernard Joseph Pierre BEZENAS époux de Madame Monique SALAS,

- Monsieur Jacques Marcel Pierre BEZENAS,

- Madame Françoise Félicie Madeleine BEZENAS, divorcée de Monsieur Jean-Paul DALARD,

- Madame Régine Marie Jacqueline BEZENAS,

- Monsieur Philippe Jean-François BEZENAS,

- Monsieur François Jacques BEZENAS,

- Monsieur Michel Marie François BEZENAS,

- Monsieur Jean Louis Julien BEZENAS,

Tous susnommés et expropriés à l'exception de Monsieur Jean Louis Julien BEZENAS ci-après nommé et décédé.

Ses dix enfants.

Ainsi que ces faits et qualités sont constatés dans un acte de notoriété reçu par Maître DEBRUS, notaire à MONTPELLIER (Hérault), le 10 juin 2009.

Aux termes, d'un acte reçu par ledit notaire le 27 octobre 2009, Madame BEZENAS a déclaré accepter le bénéfice de la libéralité sus-énoncées en ce qu'elle porte sur l'usufruit de l'universalité des biens dépendant de la succession de son époux prédécédé.

L'attestation de propriété prescrite par la loi a été dressée suivant acte reçu par Maître DEBRUS, notaire à MONTPELLIER (Hérault), le 27 octobre 2009.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au service de la publicité foncière de MONTPELLIER 1, le 23 novembre 2009, volume 2009P, numéro 13844.

Décès de Madame Lucienne BONNAL veuve BEZENAS

Madame Lucienne Elise Yvette BONNAL, en son vivant retraitée, veuve en uniques noces de Monsieur Louis Marcel BEZENAS, susnommée,

Est décédée ab intestat à MONTPELLIER (Hérault) où elle se trouvait momentanément le 10 février 2010, laissant pour lui succéder :

- Madame Françoise BEZENAS

- Monsieur Michel BEZENAS

- Monsieur Jean BEZENAS

- Madame Hélène BEZENAS

- Monsieur Bernard BEZENAS
- Monsieur Jacques BEZENAS
- Mademoiselle Régine BEZENAS
- Monsieur Philippe BEZENAS
- Madame Isabelle BEZENAS
- Monsieur François BEZENAS

Ses enfants, héritiers pour la totalité en pleine propriété, et chacun pour un dixième (1/10ème).

Ainsi que ces faits et qualités sont constatés dans un acte de notoriété dressé par Maître Henri DEBRUS, notaire à MONTPELLIER (Hérault), le 26 avril 2010.

L'attestation de propriété prescrite par la loi a été dressée suivant acte reçu par Maître DEBRUS, notaire à MONTPELLIER (Hérault), le 20 septembre 2010.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au service de la publicité foncière de MONTPELLIER 1, le 8 octobre 2010, volume 2010P, numéro 14943.

Décès de Monsieur Jean BEZENAS

Monsieur Jean Louis Julien BEZENAS, en son vivant retraitée, demeurant à MAUGUIO (34130), 45 boulevard d'Edgar Quinet, Célibataire.

Né à MONTPELLIER (34000), le 27 septembre 1950.

N'ayant pas signé de pacte civil de solidarité.

De nationalité Française.

Est décédée ab intestat à MONTPELLIER (Hérault), le 28 décembre 2014, laissant pour lui succéder :

- Madame Françoise BEZENAS
- Monsieur Michel BEZENAS
- Madame Hélène BEZENAS
- Monsieur Bernard BEZENAS
- Monsieur Jacques BEZENAS
- Mademoiselle Régine BEZENAS
- Monsieur Philippe BEZENAS
- Madame Isabelle BEZENAS
- Monsieur François BEZENAS

Ses frères et sœurs, héritiers pour la totalité en pleine propriété, et chacun pour un dixième (1/9ème).

Ainsi que ces faits et qualités sont constatés dans un acte de notoriété dressé par Maître Henri DEBRUS, notaire à MONTPELLIER (Hérault), le 12 janvier 2015.

L'attestation de propriété prescrite par la loi a été dressée suivant acte reçu par Maître DEBRUS, notaire à MONTPELLIER (Hérault), le 29 juin 2015.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au service de la publicité foncière de MONTPELLIER 1, le 5 novembre 2015, volume 2015P, numéro 14880.

Observation étant ici faite qu'aux termes de cet acte est intervenue Madame Josette Andrée Paule COMBES, retraitée, épouse de Monsieur Michel Marie François BEZENAS, demeurant à MAUGUIO (Hérault), 78 boulevard de la Démocratie,

Née à SAINT-GERVAIS-SUR-MARE (Hérault), le 9 juillet 1951,

Mariée sous le régime de la communauté universelle, ainsi qu'il est dit ci-dessus,

En qualité d'épouse de Monsieur Michel Marie François BEZENAS, les biens issus de la succession de Monsieur Jean BEZENAS entrant dans la communauté des époux BEZENAS-COMBES.

2.2.3.2. En ce qui concerne la parcelle alors cadastrée CE 30

La parcelle CE numéro 30 appartenait à l'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER D'OCCITANIE, pour l'avoir acquis par voie d'expropriation pour cause d'utilité publique de :

La société G.F.A DE LA FONT DE MAUGUIO, Groupement foncier agricole au capital de 70126.55,00 €, dont le siège est à MAUGUIO (34130), 90 R VICTOR HUGO, identifiée au SIREN sous le numéro 327684734 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de MONTPELLIER.

Cette parcelle a été déclarée expropriée immédiatement pour cause d'utilité publique au profit de l'Etablissement Public Foncier d'Occitanie qui a été envoyé en possession dudit terrain aux termes d'une ordonnance d'expropriation rendue par Monsieur Yoan COMBARET, juge de l'expropriation du Département de l'Hérault, le 03 juillet 2020 sous le numéro 20/00114.

Cette ordonnance a été enregistrée à la recette des impôts de MONTPELLIER 2, le 10 juillet 2020, Dossier 2020 0054191 référence 3404P02 2020G 00100.

Elle a été régulièrement notifiée par l'EPF D'OCCITANIE au gérant de la société par lettre recommandée avec avis de réception le 25 septembre 2020 et n'a fait l'objet d'aucun pourvoi en cassation.

Une copie de l'ordonnance d'expropriation a été déposée au rang des minutes de Maître Christophe CAULIER, notaire à BAILLARGUES le 30 novembre 2020 en vue de sa publication au service de la publicité foncière de Montpellier 1^{er}.

La parcelle appartenait à la société sus-dénommée, par suite de l'apport qui lui en avait été fait, aux termes d'un acte reçu par Maître GUILHAUME, alors notaire à CASTRIES, le 3 mars 1983, contenant établissement des statuts dudit Groupement foncier agricole, par :

Monsieur Jean Marius Clément MARCELLIN, agriculteur, demeurant à MAUGUIO lotissement Les Aires, numéro 20, époux de Madame Marie Claire Jeannette BARRAL,

Né à MAUGUIO (Hérault), le 23 novembre 1947,

Marié sous le régime de la communauté de biens acquêts à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébré à la mairie de SAINT DREZERY (Hérault), le 3 mars 1973.

* Et par Monsieur Gilbert Albert MARCELLIN, employé agricole, demeurant à MAUGUIO (Hérault), 90 rue Victor Hugo, époux de Madame Roselyne Josette POUGET,

Né à MAUGUIO (Hérault), le 6 mars 1952,

Marié sous le régime de biens acquêts à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée à la mairie de MAUGUIO (Hérault), le 30 avril 1977.

Audit acte cette parcelle a été estimée avec d'autres et net de tout passif à CENT SOIXANTE MILLE FRANCS (160 000,00 FRS).

En rémunération de la totalité de leur apport, il a été attribué à Monsieur Jean MARCELLIN et à Monsieur Gilbert MARCELLIN, indivisément entre eux, mille six cents (1.600) parts numérotées de trois mille une (3001) à quatre mille six cents (4.600).

Une copie authentique de l'acte reçu par Maître GUILHAUME, notaire à CASTRIES, le 3 mars 1983, a été publiée au service de la publicité foncière de MONTPELLIER 1, les 28 juin et 28 juin 1983, volume 276, numéro 28.

Des déclarations contenues dans cet acte, il résulte que les apporteurs n'étaient frappés d'aucune incapacité et qu'il n'existait aucun obstacle à la libre disposition des biens apportés.

2.2.3.3. En ce qui concerne la parcelle alors cadastrée CE 61

La parcelle CE 61 appartenait à l'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER D'OCCITANIE, pour l'avoir acquis par voie d'expropriation pour cause d'utilité publique de :

Monsieur Dominique Marie **SERRE**, retraité, et Madame Geneviève Eliette Maguy **SCHECK**, son épouse, demeurant ensemble à MAUGUIO (34130) 25 avenue Jean Moulin.

Monsieur est né à MONTPELLIER (34000) le 16 décembre 1950, Madame est née à MONTPELLIER (34000) le 28 avril 1950.

Mariés à la mairie de LATTES (34970) le 22 janvier 1973 sous le régime de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable.

Ce régime matrimonial n'a pas fait l'objet de modification.

Monsieur est de nationalité française.

Madame est de nationalité française.

Résidents au sens de la réglementation fiscale.

Cette parcelle a été déclarée expropriée immédiatement pour cause d'utilité publique au profit de l'Etablissement Public Foncier d'Occitanie qui a été envoyé en possession dudit terrain aux termes d'une ordonnance d'expropriation rendue par Monsieur Yoan COMBARET, juge de l'expropriation du Département de l'Hérault, le 03 juillet 2020 sous le numéro 20/00111.

Cette ordonnance a été enregistrée à la recette des impôts de MONTPELLIER 2, le 10 juillet 2020, Dossier 2020 0054189 référence 3404P02 2020 G 0098.

Elle a été régulièrement notifiée par l'EPF D'OCCITANIE aux expropriés par lettres recommandées avec avis de réception le 25 septembre 2020, réceptionnées le 28 septembre 2020, et n'a fait l'objet d'aucun pourvoi en cassation.

Une copie de l'ordonnance d'expropriation a été déposée au rang des minutes de Maître Christophe CAULIER, notaire à BAILLARGUES le 27 janvier 2021 en vue de sa publication au service de la publicité foncière de Montpellier 1^{er}.

La parcelle dépendait de la communauté existante SERRE-SHECK, suite à l'acquisition que Monsieur avait réalisé seul pour le compte de ladite communauté de :

Madame Simone Marie VINCENT, sans profession, demeurant et domiciliée à MAUGUIO (Hérault), rue Pasteur,

Née à MAUGUIO (Hérault), le 28 février 1913,

Célibataire,

Aux termes d'un acte reçu par Maître MARTIN notaire à MAUGUIO, le 24 mai 1985.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix de QUATRE-VINGT-CINQ MILLE FRANCS (85 000,00 FRS) payé comptant et quittancé dans l'acte.

Une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de MONTPELLIER 1 le 11 juin 1985, volume 318, numéro 348.

2.2.4. En ce qui concerne la parcelle alors cadastrée CE 37

Ladite parcelle appartient au **VENDEUR** pour l'avoir acquis de :

- Monsieur Alain Laurent Emmanuel MATEU, retraité, demeurant à VILLENEUVE-LES-BEZIERS (34420) 65 rue des Lilas,

Né à VILLENEUVE-LES-BEZIERS (34420) le 22 mars 1944,

Veuf de Madame Marie-Claude Paule Henriette CABROLIER et non remarié,

Non lié par un pacte civil de solidarité,

Vendeur à concurrence de la totalité en usufruit,

- Madame Sandrine Andrée Gisèle MATEU, Employée de mairie, épouse de Monsieur François Alain GUTTIERRES, demeurant à VILLENEUVE-LES-BEZIERS (34420) 9 chemin de Parasol,

Née à BEZIERS (34500) le 7 avril 1968,

Mariée à la mairie de VILLENEUVE-LES-BEZIERS (34420) le 5 septembre 1992 sous le régime de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable, sans modification,

Vendeur à concurrence de la moitié en nue-propriété,

- Monsieur Christophe Paul Frédéric MATEU, Employé SNCF, époux de Madame Maryline Ludovic Laetitia Caroline SARAZIN, demeurant à VILLENEUVE-LES-BEZIERS (34420) 38 chemin de Parasol,

Né à BEZIERS (34500) le 12 juin 1976,

Marié à la mairie de VILLENEUVE-LES-BEZIERS (34420) le 3 septembre 2011 sous le régime de la séparation de biens pure et simple défini par les articles 1536 et suivants du Code civil aux termes du contrat de mariage reçu par Maître Gilles GONDARD, notaire à CAZOULS-LES-BEZIERS (34370), le 12 août 2011, sans modification,

Vendeur à concurrence de la moitié en nue-propriété,

Aux termes d'un acte reçu par Maître Christophe CAULIER notaire à BAILLARGUES le 30 septembre 2013.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix de CENT SOIXANTE-DOUZE MILLE CINQ CENT QUARANTE-SIX EUROS (172 546,00 EUR), payé comptant et quittancé dans l'acte.

Audit acte, le vendeur a fait toutes les déclarations habituelles et de droit, et a notamment déclaré que le bien vendu était libre de toute inscription de quelque nature que ce soit.

Une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de MONTPELLIER 1, le 29 octobre 2013, volume 2013P, numéro 15002.

Antérieurement, la parcelle appartenait aux consorts MATEU pour l'avoir recueilli dans la succession de Madame Marie-Claude Paule Henriette CABROLIER, en son vivant sans profession, née à MONTPELLIER (34000) le 13 avril 1943, laissant :

- Son conjoint survivant Monsieur Alain MATEU, sus nommé, avec lequel elle était mariée sous le régime de la communauté de biens meubles et acquêts à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée à la mairie de BEZIERS (34500) le 22 juin 1965, donataire des quotités permises entre époux suivant acte reçu par Maître Gilbert GLEIZES, Notaire à VILLENEUVE LES BEZIERS (34420) le 16 novembre 1989, et ayant opté pour l'usufruit de l'universalité des biens meubles et immeubles composant la succession de son épouse aux termes de l'acte de notoriété en date du 13 janvier 2006.

- Et pour habiles à se dire et porter héritiers ensemble pour le tout ou chacun divisément pour moitié, sauf à tenir compte des droits du conjoint survivant : Madame Sandrine MATEU, épouse GUTTIERES, susnommée, et Monsieur Christophe MATEU, sus nommé, ses deux enfants issus de son union avec son conjoint survivant.

L'attestation de propriété prescrite par la loi a été dressée suivant acte reçu par Maître Jean-Marc POUDOU notaire à BEZIERS (HÉRAULT), le 13 janvier 2006,

Une copie authentique dudit acte a été publiée au service de la publicité foncière de MONTPELLIER 1ER, le 13 février 2006, volume 2006P, numéro 2326.

Audit acte, ledit BIEN a été évalué à la somme de 5.500,00 euros.

Encore plus antérieurement, ladite parcelle appartenait à Madame Marie-Claude CABROLIER épouse MATEU à titre de bien propre et personnel, par suite des faits et actes suivants :

Attribution à Monsieur André CABROLIER

Ladite parcelle appartenait à titre de bien propre et personnel à Monsieur André CABROLIER ci-après nommé, pour lui avoir été attribuée aux termes d'un acte reçu par Maître FABRE Notaire à MAUGUIO le 29 octobre 1966, publié au service de la publicité foncière de MONTPELLIER 1 le 3 janvier 1967, volume 4116, numéro 2, contenant donation entre vifs à titre de partage anticipé, par Madame Charlotte GROS, veuve de Monsieur Polydor CABROLIER, demeurant à MAUGUIO, de ses biens à ses trois enfants, dont Monsieur André CABROLIER et partage entre les donataires tant des biens donnés que de ceux dépendant de la succession de leur père, ledit Monsieur Polydore CABROLIER décédé à MAUGUIO le 27 janvier 1953.

Décès de Monsieur André CABROLIER

Monsieur André Marius CABROLIER, propriétaire, époux de Madame Odette ROUVIERE ci-après nommée, demeurant à BEZIERS (34500), 30, rue de la Tour, né le 3 mars 1909 à MAUGUIO, est décédé intestat à BEZIERS (34500), le 21 juillet 1977, laissant pour lui succéder :

- Son épouse, Madame Odette ROUVIERE, avec laquelle il était marié sous le régime de la communauté de biens meubles et acquêts à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée à la mairie de MAUGUIO le 14 octobre 1933, usufruitière légale du quart des biens de sa succession,

- Et laissant pour seule et unique héritière, sa fille issue de son union avec son épouse survivante, Madame Marie Claude CABROLIER épouse MATEU, ainsi constaté aux termes d'un acte de notoriété dressé par Maître FABRE Notaire à MAUGUIO le 24 avril 1978.

Une attestation de propriété Immobilière a été établie par Maître FABRE Notaire à MAUGUIO, le 24 avril 1978, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de MONTPELLIER 1, le 18 juillet 1978, volume 152, numéro 115.

Partage entre Madame Odette CABROLIER et Madame Marie Claude MATEU

Aux termes d'un acte reçu par Maître FABRE, Notaire à MAUGUIO, le 24 avril 1978, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de MONTPELLIER 1, le 18 juillet 1978, volume 152, numéro 116, Madame Odette Amélie Jeanne ROUVIERE, commerçante, veuve de Monsieur André CABROLIER, demeurant à BEZIERS 34500, 30, rue de la Tour, née à MAUGUIO le 7 mai 1909, et Madame Marie Claude CABROLIER épouse MATEU, ont procédé entre elles au partage tant des biens dépendant de la succession de Monsieur André CABROLIER que de ceux dépendant de la communauté légale de biens ayant existé entre les époux CABROLIER/ROUVIERE.

Aux termes dudit acte de partage, la parcelle objet des présentes a été attribuée à Madame Marie Claude MATEU avec autres biens, à charge pour elle de régler une soulte d'un montant de MILLE TROIS CENT SOIXANTE-HUIT FRANCS ET HUIT CENTIMES (1 368,08 FRF) à sa mère, réglée depuis.

2.2.5. En ce qui concerne la parcelle alors cadastrée CE 60

Ladite parcelle appartient au **VENDEUR** pour l'avoir acquis de :

La Société dénommée **SAS HECTARE**, Société par actions simplifiée au capital de 30.000.000,00 €, dont le siège est à CLAPIERS (34830), 251 Rue du Romarin, Clos des Chanterelles, BP 18, identifiée au SIREN sous le numéro 351338660 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de MONTPELLIER,

Aux termes d'un acte reçu par Maître André BONNARY, notaire à MONTPELLIER, le 17 décembre 2018.

Cette acquisition a eu lieu, avec d'autres biens, moyennant le prix de TROIS CENT DIX-SEPT MILLE SIX CENT SOIXANTE-SEIZE EUROS (317 676,00 EUR), payé comptant et quittancé dans l'acte.

Audit acte, le vendeur a fait toutes les déclarations habituelles et de droit, et a notamment déclaré que le bien vendu était libre de toute inscription de quelque nature que ce soit.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au service de la publicité foncière de MONTPELLIER 1 le 8 janvier 2019 volume 2019P numéro 351.

Ladite parcelle appartenait à la société SAS HECTARE par suite de l'acquisition du plus grand corps qu'il a fait de :

Madame Jeanne Marie Lucile BOUIS, retraitée, demeurant à MAUGUIO (Hérault) 202 rue Gambetta, Née à MAUGUIO (Hérault) le 31 octobre 1918, Veuve, non remariée de Monsieur Louis Jean ROUQUAIROL, Aux termes d'un acte reçu par Maître Roger MARTIN notaire à MAUGUIO le 12 avril 1996.

Cette a eu lieu moyennant le prix de VINGT-CINQ MILLE FRANCS (25 000,00 FRF), payé comptant et quittancé dans l'acte.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au service de la publicité foncière de MONTPELLIER 1 les 5 juin et 17 octobre 1996, volume 1996P, numéro 6538.

La parcelle CE 60, issue de la parcelle CE 48, appartenait en propre à Madame ROUQUAIROL pour lui avoir été attribuée, sous plus grande étendue, aux termes d'un acte reçu par Maître Charles FABRE, notaire à MAUGUIO, le 26 avril 1957, publié au service de la publicité foncière de MONTPELLIER 1 le 6 janvier 1959 volume 2319 numéro 32, contenant :

- Donation entre vifs, à titre de partage anticipé, par Monsieur et Madame BOUIS Antonin, des immeubles leur appartenant au profit de Madame Jeanne BOUIS épouse ROUQUAIROL, Madame Emilie BOUIS épouse FOURQUET, Madame Paulette BOUIS épouse LAMBRETON, leurs trois enfants et seules présomptives héritières, chacune pour un tiers,

- Et partage entre les donataires des biens donnés.

Cet acte a été fait sous réserve au profit des donateurs du droit de retour avec interdiction d'aliéner et d'hypothéquer les biens donnés. Les donateurs sont depuis tous deux décédés.

2.2.6. En ce qui concerne les parcelles alors cadastrées CE 31, CE 49, CE 51 CE 53 CE 55 CE 62 CE 26, CE 27 CE 28 et CE 58

Lesdites parcelles appartiennent au **VENDEUR** pour les avoir acquis de :

La COMMUNE DE MAUGUIO, collectivité territoriale, personne morale de droit public, située dans le département de l'Hérault, ayant son siège social en l'Hôtel de Ville de MAUGUIO (34130), identifiée au SIREN sous le numéro 213 401 540,

Aux termes d'un acte reçu par Maître Christophe CAULIER, notaire à BAILLARGUES, le 9 août 2013.

Cette acquisition a eu lieu avec d'autres parcelles moyennant un prix payé en quatre versements échelonnés, depuis lors effectués, ainsi déclaré par le **VENDEUR**.

A la garantie du paiement du prix, un privilège du vendeur avec réserve de l'action résolutoire a été inscrit au service de la publicité foncière de MONTPELLIER 1, périmé depuis.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au service de la publicité foncière de MONTPELLIER 1 le 3 septembre 2013 volume 2013P numéro 12453.

Antérieurement, les parcelles avaient été acquises par la COMMUNE DE MAUGUIO par la suite des faits et actes suivants :

2.2.6.1. En ce qui concerne les parcelles CE 27, 28 et 31

Lesdites parcelles appartenaient, à la commune de MAUGUIO pour les avoir acquises de Monsieur Camille François BONNAL, retraité, époux de Madame Incarnation GOMEZ-FAUCHER, demeurant à MAUGUIO (34130), 91 avenue Jean Moulin,

Né à MAUGUIO (34130) le 18 mai 1928,

Marié en deuxièmes nocces sous le régime de la séparation de biens pure et simple défini par les articles 1536 et suivants du Code civil aux termes de son contrat de mariage reçu par Maître Charles FABRE, Notaire à MAUGUIO, le 21 septembre 1971, préalable à son union célébrée à ta mairie de MONTPELLIER, le 30 octobre 1971,

Monsieur BONNAL est divorcé en premières nocces de Madame Louise Madeleine BERGUE, suivant jugement rendu par le Tribunal de Grande Instance de MONTPELLIER le 1^{er} juin 1966,

Aux termes d'un acte reçu par Maître SUTILS notaire à MAUGUIO le 25 juillet 2007 et 1^{er} août 2007,

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix de DEUX CENT QUARANTE-SEPT MILLE SIX CENTS EUROS (247 600,00 EUR) payé selon les règles de la comptabilité publique, sur présentation d'un certificat du Notaire de prise en charge des éventuelles inscriptions.

Une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de MONTPELLIER 1ER le 14 septembre 2007 volume 2007P, numéro 12431.

Plus antérieurement, lesdits biens appartenaient en propre à Monsieur Camille BONNAL, savoir :

I. La parcelle cadastrée section CE numéro 27 ;

Cette parcelle provenant de la réunion des parcelles cadastrées section B numéros 95 et 290 appartenait à Monsieur Camille BONNAL par suite de la donation qui lui en a été faite par préciput et hors part de son père, Monsieur Albert Etienne Pierre BONNAL, ci-après nommé, suivant acte reçu par Maître Charles FABRE Notaire à MAUGUIO, le 4 août 1966.

Cette donation a eu lieu sous réserve du droit de retour au profit du donateur, lequel est aujourd'hui éteint par suite de son décès ci-après relaté.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au premier bureau des hypothèques de MONTPELLIER, le 20 octobre 1966, volume 4056, numéro 22.

II. Les parcelles cadastrées section CE numéros 28 et 31 ;

Ces parcelles originellement cadastrées section B numéros 93 pour la parcelle 31 et 289 pour la parcelle 28, appartenaient à Monsieur Camille BONNAL, savoir :

1. Originellement :

Ces parcelles appartenaient à Monsieur Albert BONNAL, ci-après nommé, savoir :

- La parcelle CE numéro 31 pour l'avoir recueillie avec d'autres biens dans les successions confondues de ses père et mère, Monsieur Pierre Jean BONNAL, propriétaire, et Madame Marie Rosalie Augustine MICHEL, sans profession, son épouse, en leur vivant domiciliés ensemble à MAUGUIO, où ils sont décédés tous deux intestat, l'époux le 25 octobre 1932, l'épouse le 15 mars 1934, laissant tous deux pour seul et unique héritier, leur fils, Monsieur Albert BONNAL.

- La parcelle CE numéro 28 pour l'avoir reçue en échange d'une parcelle lui appartenant, de Madame Marguerite Marie Josépha Justine OLLIER, épouse de Monsieur Charles Marius FABRE, demeurant à MAUGUIO, née à BASSAN, le 20 juillet 1912, aux termes d'un acte reçu par Maître André DURAND, notaire à LANSARGUES, le 22 décembre 1962.

Cet échange a eu lieu sans soulte.

Une expédition dudit acte a été publiée au bureau des Hypothèques des MONTPELLIER, le 22 avril 1963, volume 3146, numéro 43.

2. Décès de Monsieur André BONNAL :

Monsieur Albert Etienne Pierre BONNAL, en son vivant demeurant à MAUGUIO, 97, route de Lunel, époux de Madame Marcelle Jeanne CAQUIL, né à MAUGUIO, le 21 janvier 1904 est décédé à MONTPELLIER, le 19 janvier 1983, laissant pour recueillir les biens dépendant de sa succession :

- Madame Marcelle Jeanne COQUIL, son épouse survivante, sans profession, demeurant à MAUGUIO, 97, avenue Jean Moulin, née à MAUGUIO, le 1^{er} mars 1907

Commune en biens meubles et acquêts à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée à la mairie de MAUGUIO, le 18 mai 1926,

Et usufruitière légale du quart des biens composant sa succession en vertu de l'article 767 du Code civil,

Et pour seuls héritiers à réserve et de droit conjointement pour le tout ou divisément chacun pour un quart ses quatre enfants nés de son mariage sous réserve des droits du conjoint survivant :

- Monsieur Camille François BONNAL, ci-dessus nommé, domicilié et qualifié

- Monsieur Jean Marie BONNAL, Agriculteur, époux de Madame Marguerite Marie Léoncie SAUGUET, demeurant à MAUGUIO (34130), 107, avenue Jean Moulin, né à MAUGUIO (34130) le 20 octobre 1938

- Madame Bernadette Marie BONNAL, épouse de Monsieur Gabriel Adrien CAUBEL, sans profession, demeurant à MAUGUIO. (34130), 85, avenue Jean Moulin, née à MAUGUIO (34130) le 9 avril 1941.

- Et Monsieur Pierre Julien BONNAL, fonctionnaire, époux de Madame Marie Claire Jeannette CAILLET, demeurant à MAUGUIO, route de Lunel n° 63, né à MAUGUIO le 14 Janvier 1935.

SES QUATRE enfants issus de son union avec Madame COQUIL son épouse survivante.

Ainsi que ces qualités sont constatées dans un acte de notoriété dressé après ledit décès par Maître Reine FABRE CADERAS DE KERLEAU, notaire soussigné le 30 Mars 1983.

La transmission par décès des biens et droits réels immobiliers dépendant de la succession de Monsieur Albert BONNAL est d'autre part constatée dans une attestation de mutation immobilière dressée après ledit décès par Maître Reine FABRE CADERAS DE KERLEAU, notaire à MAUGUIO (34130), le 30 mars 1983 dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de MONTPELLIER 1^{ER}, le 14 Juin 1983 volume 275 n° 29.

3. Donation-partage par Madame Marcelle COQUIL veuve BONNAL :

Aux termes d'un acte reçu par Maître Reine FABRE CADERAS de KERLEAU, notaire à MAUGUIO, le 23 mai 2000, Madame Marcelle Jeanne COQUIL veuve de Monsieur Albert Etienne Pierre BONNAL, susnommée, a fait donation à titre de partage anticipé au profit de ses enfants, Monsieur Jean Marie BONNAL, Monsieur Camille BONNAL, Madame Bernadette BONNAL épouse CAUBEL, et trois petits enfants venant par représentation de leur père prédécédé, Monsieur Pierre BONNAL,

Nés de son mariage avec Monsieur Albert BONNAL,

Tant des biens lui appartenant, que de ses droits dépendant tant de la communauté ayant existé entre elle et Monsieur Albert BONNAL, son mari, que de ceux recueillis dans la succession de ce dernier.

Et partage entre les donataires, des droits et biens ainsi donnés que de ceux recueillis dans la succession de leur père Monsieur Albert BONNAL

Aux termes dudit acte, les biens objets des présentes ont été attribués à Monsieur Camille BONNAL.

La donation a eu lieu sous diverses charges aujourd'hui éteintes par suite du décès de la donatrice survenu à MAUGUIO, le 10 février 2001.

Quant au partage il eut lieu sans soute de part ni d'autre.

Une expédition dudit acte a été publiée au service de la publicité foncière de MONTPELLIER 1^{ER}, le 26 juillet 2000, volume 2000 P, numéro 9603.

2.2.6.2. En ce qui concerne les parcelles CE 49, 51, 53, 55 et 58

Lesdites parcelles appartenait à la commune de MAUGUIO pour les avoir acquises de :

- Madame Jeanne Marie Lucile BOUIS, retraitée, demeurant à MAUGUIO (34130) 202, rue Gambetta,

Née à MAUGUIO (34130), le 31 octobre 1918,

Veuve de Monsieur Louis Jean ROUQUAIROL et non remariée.

- Monsieur Francis Etienne Marie ROUQUAIROL, exploitant agricole, demeurant à MAUGUIO (34130) 145 rue Marie Durand, Né à MAUGUIO (34130) le 3 décembre 1944, Célibataire.

- Monsieur Yvon Marie Paul ROUQUAIROL, Exploitant Agricole, demeurant à MAUGUIO (34130) 29 rue de la cigale,

Né à MAUGUIO (34130) le 20 octobre 1949, Célibataire.

Aux termes d'un acte reçu par Maître SUTILS notaire à MAUGUIO le 19 juillet 2011.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix de HUIT CENT TRENTE-SIX MILLE TROIS CENT QUATRE-VINGT-QUINZE EUROS (836 395,00 EUR) payé selon les règles de la comptabilité publique, sur présentation d'un certificat du Notaire de prise en charge des éventuelles inscriptions.

Une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de MONTPELLIER 1ER le 11 août 2011, volume 2011P, numéro 13233.

Plus antérieurement :

I — Concernant les parcelles CE 51 (anciennement cadastrée section CE 35, elle-même anciennement cadastrée section B n° 44) et section CE 53 (anciennement cadastrée section CE 34, elle-même anciennement cadastrée section B 47 et 48)

Les parcelles appartenait à concurrence de $\frac{1}{4}$ en usufruit à Madame Jeanne ROUQUAIROL et à concurrence de $\frac{1}{4}$ en nue-propiété à Monsieur Francis ROUQUAIROL et Monsieur Yvon ROUQUAIROL, par suite du décès de Monsieur Jean Louis Jean ROUQUAIROL, en son vivant propriétaire, demeurant à MAUGUIO, né à SAINT GENIES DE S MOURGUES le 17 novembre 1907 et décédé à MAUGUIO le 26 avril 1964, laissant pour lui succéder :

- Son épouse survivante, Madame Jeanne BOUIS, avec lequel il était marié sous le régime dotal sans société d'acquêt et paraphernalité de tous les biens présents et à venir de l'épouse, suivant contrat de mariage reçu par Maître FABRE notaire à MAUGUIO, le 03 mars 1944,

- Et ses deux seuls héritiers conjointement pour le tout et divisément pour moitié chacun, ses deux enfants issus de son union avec Mme Jeanne BOUIS sus nommée : Monsieur Francis ROUQUAIROL et Monsieur Yvon ROUQUAIROL ;

Ainsi que ces faits et qualités sont constatés dans un acte de notoriété dressé par Maître FABRE, alors notaire à MAUGUIO le 11 Décembre 1964.

L'attestation de propriété a été dressée par le même notaire le 17 décembre 1964, et publiée au service de la publicité foncière de MONTPELLIER le 06 avril 1965 Volume 3629 n° 27.

II - Parcelle section CE 49 (anciennement cadastrée section CE 30 elle-même anciennement cadastrée section B 43)

La parcelle appartenait en propre à Madame Jeanne ROUQUAIROL, sus-nommée, pour l'avoir reçue, aux termes d'un acte reçu par Maître FABRE notaire à MAUGUIO, le 26 avril 1957, contenant :

- Donation à titre de partage anticipé par Monsieur Antonin Marius BOUIS, et Madame Amélie Magdeleine Marguerite CASTAN, son épouse, demeurant à MAUGUIO, nés, l'époux à SUSSARGUES le 21 octobre 1887, et l'épouse à MAUGUIO le 06 janvier 1891, et mariés sous le régime dotal sans société d'acquêts suivant contrat de mariage reçu par Maître MILHAU notaire à CASTRIES, le 18 février 1914,

A leurs trois enfants et seuls présomptifs héritiers : Madame Jeanne Marie Lucile BOUIS épouse ROUQUAIROL, sus nommée, Madame Emilie Léontine BOUIS, épouse de Monsieur François FOURQUET, née à MAUGUIO le 2 février 1922, et Madame Paulette Françoise Delphine Noëlla BOUIS, épouse de Monsieur Jean LAMBRENON, née à MAUGUIO le 23 décembre 1925,

- Et partage entre elles.

Audit acte, il a été stipulé au profit des donateurs le droit de retour et l'interdiction d'aliéner.

Précision étant ici faite que la donation a pu produire ses effets, les donateurs étant décédés, Monsieur à MAUGUIO en 1964, et Madame à MAUGUIO le 31 mai 1964, ainsi déclaré.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au service de la publicité foncière de MONTPELLIER 1 le 6 janvier 1959, Volume 2319, numéro 32.

III - Parcelle section CE 58 (anciennement cadastrée section CE 32, elle-même anciennement cadastrée section B 91)

Ladite parcelle appartenait en propre à Monsieur Francis ROUQUAIROL, pour l'avoir acquise, de :

Monsieur Jean Lucien VINCENT, demeurant à MAUGUIO, 28 rue pasteur, né à VILLENEUVE LA GUYARD le 25 avril 1922,

Aux termes d'un acte reçu par Maître SUTILS notaire à MAUGUIO, le 17 janvier 1983.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de SEPT CENT VINGT ET UN MILLE CINQ CENT CINQUANTE-DEUX FRANCS ET SOIXANTE-DIX CENTIMES (721 552,70 FRF) payé comptant et quittancé dans l'acte.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au service de la publicité foncière de MONTPELLIER le 1er mars 1983 Volume 268 numéro 158.

Encore plus antérieurement, ledit bien appartenait à Monsieur Jean Lucien VINCENT, pour en avoir été attributaire aux termes d'un acte reçu par Maître SUTILS le 26 mars 1943, transcrit au premier bureau des hypothèques de MONTPELLIER le 25 mai 1943 volume 1113, n° 7, contenant :

- Donation à titre de partage anticipé par Monsieur Marie Théodorie Louis VINCENT époux de Madame Marcelle Suzanne DESBORDES, demeurant à MAUGUIO, né à MAUGUIO, le 8 septembre 1879 à ses enfants dont Monsieur Jean VINCENT, sus nommé, de biens propres dont la parcelle, objet des présentes

- Et partage entre les donataires des biens sans soute de part ni d'autre.

La donation a eu lieu sous diverses charges et notamment réserve du droit de retour et interdiction d'aliéner qui se trouvent éteintes du fait du décès de donateur depuis de nombreuses années.

IV- Parcelle section CE 55 (anciennement cadastrée section CE 33. elle-même anciennement cadastrée section B 49)

Ladite parcelle appartient en propre à Monsieur Yvon ROUQUAIROL, pour l'avoir acquise de :

Monsieur Pierre Fulcrand GUIRAL, propriétaire, et Madame Edmée Rosa GRAISSINOX, son épouse, demeurant à MAUGUIO 217 boulevard de la démocratie, nés, l'époux à MAUGUIO le 18 février 1907 et l'épouse à MAUGUIO le 15 mai 1907,

Aux termes d'un acte reçu par Maître SUTILS notaire à MAUGUIO, le 22 novembre 1977.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de SIX MILLIONS CINQ CENT CINQUANTE-NEUF MILLE CINQ CENT SOIXANTE-DIX FRANCS (6 559 570,00 FRF) converti en une rente annuelle et viagère au profit et sur la tête de la venderesse, avec inscription de privilège de vendeur à la garantie et sûreté du paiement de ladite rente. Ladite rente est aujourd'hui éteinte par suite du décès de la crédiérentière survenu depuis lors.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au service de la publicité foncière de MONTPELLIER 1 le 13 décembre 1977 volume 139, numéro 78.

2.2.6.3. En ce qui concerne la parcelle CE 26

Ladite parcelle appartenait à la commune de MAUGUIO pour l'avoir acquise de :

Monsieur William Roland Cyprien MARCELLIN, agent S.N.C.F, époux de Madame Marie-Thérèse Françoise MASSON, demeurant à GUILHERAND (07500), 796 Boulevard Charles de Gaulle,

Né à MAUGUIO (34130) le 24 mars 1950,

Marié sous le régime de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable à son union célébrée à la mairie de MAUGUIO (34130), le 21 juillet 1973

Aux termes d'acte reçu par Maître HERRERO notaire à MAUGUIO les 12 et 25 mai 2011.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix de SOIXANTE-SIX MILLE SIX CENT QUARANTE-DEUX EUROS (66 642,00 EUR) payé selon les règles de la comptabilité publique, sur présentation d'un certificat du Notaire de prise en charge des éventuelles inscriptions.

Une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de MONTPELLIER 1ER le 9 septembre 2011, volume 2011P, numéro 14636.

Plus antérieurement, la parcelle appartenait en propre à Monsieur MARCELLIN, pour l'avoir reçu en vertu d'un acte reçu par Maître MARTIN Notaire à MAUGUIO, le 30 mai 1988, contenant donation-partage par Monsieur Albert Clément Jean MARCELLIN, et Madame Huguette Aimée Marie PONS, son épouse, demeurant à MAUGUIO, boulevard de la liberté n° 246, nés l'époux à MAUGUIO le 26 Janvier 1909 et l'épouse à MAUGUIO le 27 Octobre 1913,

A leurs deux enfants :

- Madame Myrtille Simone Emilie Marie MARCELLIN, née à MAUGUIO le 25 Mai 1947,

- Et Monsieur William Roland Cyprien MARCELLIN, sus-nommé, domicilié et qualifié

Une copie authentique dudit acte a été publiée au service de la publicité foncière de MONTPELLIER 1 le 28 juin 1988, volume 3951, numéro 383.

Cet acte contient toutes les déclarations d'usage.

Décès des donateurs savoir : Monsieur Albert MARCELLIN à MAUGUIO le 17 septembre 1991 et Madame Huguette Aimée Marie PONS épouse MARCELLIN à CASTELNAU LE LEZ (34), le 01 Janvier 1996.

Encore plus antérieurement, ladite parcelles appartenait propre à Madame Huguette MARCELLIN, au moyen de la donation entre vifs qui lui a été faite,

Par Mme Augustine Louise RIGAUD, veuve de Monsieur Léopold PONS, sa mère, née à LATTES le 19 mai 1885,

Aux termes d'un acte reçu par Maître FABRE notaire à MAUGUIO le 14 mai 1966 publié au service de la publicité foncière de MONTPELLIER 1 le 16 juillet 1966 Volume 3987 numéro 32.

Cette donation a eu lieu moyennant le paiement d'une rente annuelle et viagère aujourd'hui éteinte par suite du décès de Madame veuve PONS le 10 février 1978 à MAUGUIO et a été accepté expressément par le donataire aux termes du même acte.

2.2.6.4. En ce qui concerne la parcelle CE 62

Ladite parcelle appartenait à la COMMUNE DE MAUGUIO pour l'avoir acquise de :

Monsieur Dominique Marie SERRE, retraité, et Madame Geneviève Eliette Maguy SCHECK, exploitante agricole, son épouse, demeurant ensemble à MAUGUIO (34130) 25 avenue Jean Moulin,

Nés savoir :

Monsieur MONTPELLIER (34000) le 16 décembre 1950,

Madame à MONTPELLIER (34000) le 28 avril 1950,

Mariés sous le régime de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée à la mairie de LATTES (34470) le 22 janvier 1973, sans modification,

Aux termes d'un acte reçu par Maître SUTILS, notaire à MAUGUIO, le 12 mars 2012.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix de DEUX CENT SEPT MILLE EUROS (207 000,00 EUR), payé selon les règles de la comptabilité publique, sur présentation d'un certificat du notaire de prise en charge des éventuelles inscriptions.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au service de la publicité foncière de MONTPELLIER 1 le 22 mars 2012 volume 2012P numéro 6622.

Plus antérieurement, la parcelle dépendant de la communauté existant entre les époux SERRE, pour l'avoir acquis au nom et pour le compte de la communauté existant entre eux de :

Madame Simone Marie VINCENT, sans profession, demeurant à MAUGUIO (34130)à, rue Pasteur,

Née à MAUGUIO (34130) le 28 février 1913, célibataire,

Aux termes d'un acte reçu par Maître MARTIN, notaire à MAUGUIO, le 24 mai 1985.

Cette acquisition a eu lieu, avec d'autres biens, moyennant le prix de CINQ CENT CINQUANTE-SEPT MILLE CINQ CENT SOIXANTE-TROIS FRANCS ET QUARANTE-CINQ CENTIMES (557 563,45 FRF), payé comptant et quittancé dans l'acte.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au service de la publicité foncière de MONTPELLIER 1 le 11 juin 1985 volume 318 numéro 348.

Encore plus antérieurement, ledit immeuble appartenait à Madame VINCENT Pour lui avoir été attribué avec d'autres biens aux termes d'un acte reçu par Maître FABRE, notaire à MAUGUIO, le 30 décembre 1948, publié au premier bureau des hypothèques de MONTPELLIER le 4 mars 1959 volume 1412 numéro 61, contenant :

- Donation-partage par Monsieur Théodoric VINCENT, propriétaire, époux de Madame DESBORDES, demeurant à MAUGUIO, de ses biens à ses enfants, dont Madame VINCENT, susnommée,

- Et partage sans soulte entre les donataires des biens donnés.

Le donateur est décédé depuis à MAUGUIO le 26 avril 1975 sans qu'on lui connaisse d'autres héritiers que les donataires audit acte. »

- Fin de rappel littéral -

0.3 SITUATION URBANISTIQUE ET ADMINISTRATIVE

0.3.1 Zone d'aménagement concerté

Le terrain d'assiette du programme immobilier **LE CLOS CERES** est inclus dans le périmètre de la zone d'aménagement concerté (ci-après "ZAC") dénommée "LA FONT DE MAUGUIO" située à l'Est du territoire communal, que la société "L'OR AMENAGEMENT" a reçu pour mission d'aménager et d'équiper.

Le programme global prévisionnel des constructions à édifier à l'intérieur de la zone est d'environ 70 500 m² de surface de plancher avec la création de logements individuels et collectifs (environ 740 logements sont envisagés dont 30% en logements locatifs aidés).

Ce bien est inclus dans la 2ème tranche de réalisation de la ZAC.

0.3.1.1 Décisions successives ayant permis la réalisation des travaux de viabilité de la ZAC LA FONT DE MAUGUIO :

Il résulte de l'acte d'achat du terrain d'assiette du programme immobilier **LE CLOS CERES** par la requérante, ce qui suit, littéralement rapporté :

« I. Zone d'Aménagement Concerté " LA FONT DE MAUGUIO "

Dossier de création de la ZAC " LA FONT DE MAUGUIO "

Par délibération en date du 23 mai 2011, reçue en Préfecture le 26 mai 2011, le Conseil Municipal de la commune MAUGUIO a décidé d'engager une concertation du public relative au projet de la ZAC « LA FONT DE MAUGUIO ».

Au vu du bilan positif de la concertation, le Conseil Municipal a, par délibération en date du 19 décembre 2011 reçue en Préfecture le 22 décembre 2011, approuvé ledit bilan ainsi que le dossier de création de la ZAC « LA FONT DE MAUGUIO » sur la base d'un périmètre de 31 hectares et notamment le rapport de présentation, le plan de situation, le plan périmétral et l'étude d'impact.

Le **VENDEUR** déclare que :

- cette délibération n'a pas fait l'objet d'un déféré préfectoral.
- un recours contre la délibération a donné lieu à un jugement du tribunal administratif de Montpellier sous le n°1202530 du 13 novembre 2014 rejetant la requête des parties et que ladite décision est devenue définitive suite à l'absence d'appel.

Dossier de création modificatif

La commune a engagé un programme d'études à l'échelle du bassin versant Est afin d'améliorer la connaissance en matière de risques d'inondation et d'évaluer la pertinence de recourir à des aménagements de protection.

Il est apparu qu'une partie de la ZAC pourrait être classée en zone d'aléa inondation par le futur PPRI en cours de révision.

Suite à ces conclusions, la commune de MAUGUIO a décidé par délibération du 19 décembre 2016 reçue en Préfecture le 23 décembre 2016, d'anticiper le futur PPRI en prenant la décision de lancer une procédure de réduction du périmètre de la ZAC de 31a à 19 ha et a fixé les modalités de la concertation préalable.

Par délibération du 15 mai 2017, reçue en Préfecture le 23 mai 2017, la commune a fixé les modalités de participation du public par voie électronique.

Par délibération du 2 octobre 2017, reçue en Préfecture le 5 octobre 2017, la commune a annulé la délibération du 15 mai 2017, a approuvé le bilan de la concertation préalable et fixé les nouvelles modalités de participation du public par voie électronique concernant l'évaluation environnementale du projet de la ZAC de la Font de Mauguio.

Le conseil municipal de la commune a approuvé, par délibération en date du 18 décembre 2017, reçue en Préfecture le 20 décembre 2017, et après avoir tiré la synthèse de cette participation par voie électronique, le dossier de création modificatif de la ZAC sur la base d'un périmètre réduit à 19 hectares.

Le **VENDEUR** déclare qu'à sa connaissance, il n'a pas été formé de recours sur les délibérations et que ces délibérations n'ont pas fait l'objet d'un déféré préfectoral.

Déclaration d'Utilité Publique et autorisation environnementale

L'opération a été déclarée d'Utilité Publique suivant arrêté préfectoral numéro 2019-I-2010 en date du 26 février 2019, affiché en Mairie le 28 février 2019 et publié au Recueil spécial des actes administratifs n°36 du 4 mars 2019 de la Préfecture de l'Hérault.

Un nouvel arrêté de déclaration d'utilité publique n°2019-I-210 en date du 12 août 2019 abroge le précédent arrêté susvisé. Ce nouvel arrêté a été affiché en Mairie le 20 août 2019 et publié au Recueil spécial des actes administratifs n°108 du 23 août 2019 de la Préfecture de l'Hérault.

Le **VENDEUR** déclare que ces deux arrêtés de déclaration d'utilité publique ont fait l'objet des recours suivants :

- en ce qui concerne le premier arrêté en date du 26 février 2019 :
 - o un recours gracieux, reçu en préfecture le 30 avril 2019, lequel a fait l'objet d'une décision implicite de rejet à défaut d'une décision expresse intervenue dans un délai de 2 mois (soit au 1^{er} juillet 2019).
 - o deux recours contentieux respectivement enregistré au greffe du tribunal administratif de Montpellier le 6 mai 2019 et notifié au **VENDEUR** le 24 mai 2019 pour le premier et enregistré au greffe du tribunal administratif de Montpellier le 26 août 2019 et notifié au **VENDEUR** le 4 septembre 2019 pour le second.

Une ordonnance de donné acte de désistements de ces deux recours a été rendue par le tribunal administratif de Montpellier le 8 février 2021.

- en ce qui concerne le second arrêté en date du 12 août 2019 :
 - o un premier recours contentieux enregistré au greffe du tribunal administratif de Montpellier le 30 septembre 2019 et notifié au **VENDEUR** le 22 octobre 2019.

Celui-ci a fait l'objet d'une ordonnance de donné acte de désistement en date du 26 novembre 2021 suite à la signature de deux protocoles d'accord transactionnel avec l'ensemble des requérants en date des 15 mars et 25 octobre 2021.

- o un second recours contentieux enregistré au greffe du tribunal administratif de Montpellier le 23 octobre 2019 et notifié au **VENDEUR** le 21 novembre 2019.

Celui-ci a fait l'objet d'une ordonnance de donné acte de désistements en date du 8 février 2021 suite à la signature de protocoles d'accord transactionnel avec l'ensemble des requérants en date du 31 décembre 2020.

Par suite, le **VENDEUR** déclare que le nouvel arrêté de déclaration d'utilité publique n°2019-I-210 en date du 12 août 2019 est devenu définitif.

Par arrêté n°2020-I-622 en date du 18 mai 2020, Monsieur le Préfet de l'Hérault a déclaré cessibles les immeubles bâtis ou non bâtis nécessaires la réalisation de ladite ZAC, au profit de l'Établissement Public foncier d'Occitanie intervenant pour le compte de la commune de Mauguio.

Les parcelles objet des présentes ont été acquises :

- pour certaines d'entre elles, directement par L'Or Aménagement, à l'amiable ;
- pour d'autres, par l'Établissement Public Foncier d'Occitanie à la suite d'une procédure d'expropriation aujourd'hui arrivée à son terme, et rachetées par L'Or Aménagement pour les besoins de la ZAC conformément à la concession d'aménagement en vigueur.

Un arrêté préfectoral n°DREAL/DMMC/2019-34-001 portant autorisation environnementale au titre de l'article L181-1 et suivants du code de l'environnement a été délivré le 14 janvier 2019 et affiché en Mairie le 3 février 2019.

Le **VENDEUR** déclare que l'autorisation environnementale a fait l'objet d'un recours gracieux, ayant fait l'objet d'un rejet implicite et qu'elle est à ce jour devenue définitive.

Dossier de réalisation et Programme des Equipements Publics de la ZAC LA FONT DE MAUGUIO

Par délibération en date du 11 février 2019 (reçue en préfecture le 15 février 2019), la commune de MAUGUIO a approuvé le Programme des Equipements Publics (PEP) et par délibération en date du 18 mars 2019 (reçue en préfecture le 20 mars 2019) la Commune a également approuvé le dossier de réalisation de la ZAC LA FONT DE MAUGUIO.

Le **VENDEUR** déclare qu'à sa connaissance, il n'a pas été formé de recours à l'encontre de ces délibérations et qu'elles n'ont pas fait l'objet d'un déféré préfectoral.

Par délibération en date du 27 juin 2022 (reçue en préfecture le 30 juin 2022), la commune de MAUGUIO a approuvé la modification du Programme des Equipements Publics (PEP). Ladite modification consiste principalement en la suppression du groupe scolaire initialement prévu, lequel est remplacé par un gymnase, ainsi qu'à l'ajout d'un boulevard de liaison multimodale entre le nord de la ZAC et le secteur de la Louvade.

Le **VENDEUR** déclare qu'à sa connaissance, il n'a pas été formé de recours à l'encontre de cette délibération et qu'elle n'a pas fait l'objet d'un déféré préfectoral.

Par délibération en date du 7 octobre 2024, une nouvelle modification du Programme des Equipements Publics (PEP) a été approuvée.

Le **VENDEUR** déclare qu'à sa connaissance, il n'a pas été formé de recours à l'encontre de cette délibération et qu'elle n'a pas fait l'objet d'un déféré préfectoral à ce jour.

Traité de concession d'aménagement au profit de L'OR AMENAGEMENT

Par délibération en date du 5 novembre 2012, reçue en Sous-préfecture le 7 novembre 2012, la commune a décidé de confier à L'OR AMENAGEMENT, la mise en œuvre, dans le cadre d'une concession d'aménagement, du projet de la ZAC « LA FONT DE MAUGUIO » et d'approuver la concession d'aménagement et ses annexes liant la collectivité avec cette société signée le 14 janvier 2013.

Une copie du contrat de concession et des trois avenants ont été déposés au rang des minutes du notaire soussigné aux termes d'un acte reçu par le notaire soussigné le 20 décembre 2019.

Le **VENDEUR** déclare que :

- Cette délibération n'a pas fait l'objet d'un déféré préfectoral.
- La délibération a fait l'objet d'un recours.
- Ledit recours a fait l'objet :
 - o d'un jugement du tribunal administratif de Montpellier sous le n°1301219 du 4 décembre 2014 rejetant la requête des demandeurs, lesquels ont interjeté appel ;
 - o d'un arrêt de la cour d'appel administrative de Marseille sous le n°15 MA00461 du 16 décembre 2016 rejetant une nouvelle fois la requête et que ladite décision est devenue définitive faute de pourvoi.

Les termes de cette concession ont été modifiés :

- Par un avenant n°1 approuvé par délibération du Conseil Municipal du 23 novembre 2015 reçue en sous-préfecture le 3 décembre 2015, afin de proroger la durée de la Concession d'Aménagement initialement de 8 ans jusqu'au 31 décembre 2028.

- Par un avenant n° 2 approuvé par délibération du Conseil Municipal du 26 juin 2017 reçue en sous-préfecture le 3 juillet 2017, afin de modifier les paragraphes portant sur ladite convention suite à la signature d'une convention d'anticipation entre la commune et l'Etablissement public foncier du Languedoc-Roussillon (EPF) en date du 5 janvier 2017.

- Par un avenant n°3 approuvé par délibération du Conseil Municipal du 1^{er} octobre 2018 reçue en sous-préfecture le 8 octobre 2018 afin de modifier les paragraphes portant sur ladite convention concernant la possibilité d'une acquisition directe par le **VENDEUR** dans certaines conditions.

- Par un avenant n°4 approuvé par délibération du Conseil Municipal du 20 mai 2019, reçue en préfecture le 23 mai 2019, afin d'autoriser L'Or Aménagement à intervenir sur des parcelles appartenant à la commune concédante qui, bien que situées en dehors du périmètre de ZAC, se révèlent nécessaires à l'exécution des équipements de la ZAC ou de autorisations réglementaires obtenues dans le cadre de celle-ci.

- Par un avenant n°5 a été approuvé par délibération du Conseil Municipal du 24 juin 2024, reçue en sous-préfecture le 29 juillet 2024, afin d'acter des évolutions de la programmation de l'opération et d'autoriser l'acquisition par L'OR AMENAGEMENT des locaux ayant vocation à accueillir le magasin de producteurs prévu au titre des mesures de compensation agricole collective de la ZAC.

Le **VENDEUR** déclare qu'à sa connaissance, ces délibérations ont été régulièrement affichées et publiées et n'ont pas fait l'objet de recours, déféré préfectoral ou retrait administratif.

Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune

Le **VENDEUR** déclare que le PLU a été approuvé par décision du conseil municipal du 17 juillet 2006 et a fait l'objet de six modifications approuvées les 22 septembre 2008, 09 novembre 2009, 05 novembre 2012, 12 novembre 2013, 29 juin 2015 et 06 mars 2017 et une révision allégée approuvée par décision du conseil municipal du 14 novembre 2016.

Deux modifications simplifiées ont été respectivement approuvées par délibération des 1^{er} octobre 2018 et 4 octobre 2021.

Une nouvelle modification simplifiée a été approuvée par délibération du conseil municipal en date du 24 juin 2024.

Une mise en compatibilité du PLU avec l'opération de la ZAC La Font de Mauguio a été approuvée par arrêté préfectoral de Déclaration d'Utilité Publique du 26 février 2019 puis arrêté préfectoral de Déclaration d'utilité Publique du 12 août 2019 abrogeant le précédent.

Le **VENDEUR** déclare qu'il a été formé sur l'arrêté de Déclaration d'Utilité Publique portant mise en compatibilité du PLU les recours ci-dessus déjà évoqués.

En l'état de ces délibérations, décisions et recours, **L'ACQUEREUR** a exprimé le désir de se rendre dès maintenant acquéreur du terrain ci-après désigné, situé à l'intérieur du périmètre de la ZAC.

L'ACQUEREUR s'oblige, en ce qui le concerne, à ne pas se prévaloir de toute décision des juridictions ou des administrations concernées susceptibles de modifier, de supprimer, annuler ou retirer les décisions administratives relatives à la ZAC pour rechercher le **VENDEUR** de quelque manière que ce soit après la signature de l'acte authentique.. »

- Fin de rappel littéral -

0.3.1.2 Dépôt de pièces de la ZAC

Les pièces de la ZAC LA FONT DE MAUGUIO ont fait l'objet d'un acte de dépôt au rang des présentes minutes suivant acte reçu par Maître André BONNARY, notaire à MONTPELLIER, le 20 décembre 2019.

0.3.1.3 Cahier des charges de cession ou de location des terrains

Le cahier des charges de cession ou de location des terrains est ci-après littéralement reproduit :

**« CAHIER DES CHARGES DE CESSION OU DE LOCATION DE TERRAINS
(CCCT)
SITUES A L'INTERIEUR DU PERIMETRE DE ZAC
TRANCHE 2**

SOMMAIRE

ARTICLE 1 – Précisions liminaires sur le CCCT

- 1.1. Etablissement du CCCT
- 1.2. Structure du CCCT
- 1.3. Opposabilité du CCCT
- 1.4. Sens des termes employés
- 1.5. Insertion obligatoire dans l'acte de cession ou location
- 1.6. Substitution de co-contractant

ARTICLE 2 – Précisions liminaires sur la division des terrains cédés ou loués

Titre I – Encadrement réglementaire des constructions à venir

ARTICLE 3 – Destination des constructions

ARTICLE 4 – Objet de la cession

ARTICLE 5 – Prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales

Titre II – Encadrement contractuel des aménagements et des constructions à venir

Chapitre 1 – Terrains destinés à un usage public ou collectif

ARTICLE 6 – Obligations à charge de l'aménageur de la zac

ARTICLE 7 – Garde et entretien

- 7.1. Remise des ouvrages réalisés par l'aménageur de la ZAC
- 7.2. Garde, entretien, utilisation et police
- 7.3. Ouvrages réalisés par les constructeurs
- 7.4. Documentation

Chapitre 2 – Terrains destinés à être cédés ou donnés à bail

ARTICLE 8 – Urbanisme et architecture

8.1. Lien avec la ZAC

8.2. Lien avec le document local d'urbanisme

ARTICLE 9 – Bornage et clôture

9.1. Bornage

9.2. Clôtures et mitoyenneté

ARTICLE 10 – Desserte des terrains cédés ou loués

10.1. Limites des prestations et définition

10.2. Sanctions à l'égard de l'aménageur de la ZAC

ARTICLE 11 – Branchements et canalisations

ARTICLE 12 – Collecteurs d'égout

ARTICLE 13 – électricité

ARTICLE 14 – Gaz

ARTICLE 15 – Télécommunications

ARTICLE 16 – établissements des projets et coordination des travaux

16.1. Etablissement des projets

16.2. Coordination des travaux

ARTICLE 17 – Exécution des travaux par le constructeur ou ses entrepreneurs

ARTICLE 18 - Livraison des terrains

ARTICLE 19 - ACHEVEMENT DES CONSTRUCTIONS

Titre III – Gestion des équipements communs et servitudes d'intérêt général

ARTICLE 20 – Entretien des espaces libres autres que ceux de l'article 7

ARTICLE 21 – Usage des espaces libres, servitudes

21.1. Parties non construites

21.2. Servitude réciproque

21.3. Servitude de passage des réseaux

ARTICLE 22 – Tenue générale

ARTICLE 23 – Association syndicale des propriétaires

ARTICLE 24 – Assurances

ARTICLE 25 – Modification du cahier des charges

Titre IV – Délais d'exécution et sanctions

ARTICLE 26 – Délai d'exécution

ARTICLE 27 – Prolongation éventuelle des délais d'exécution

ARTICLE 28 – Sanctions à l'égard du constructeur

28.1. Dommages-intérêts

28.2. Résolution de la vente

28.3. Résiliation de l'acte de location

28.4. Frais et charges

28.5. Pénalités concernant les infractions en cours de chantier

Les pénalités ci-dessous seront applicables aux constructeurs sur simple constat d'un représentant de l'Aménageur ou d'une personne mandatée par lui (architecte-coordonnateur, ...)

ARTICLE 29 – Ventes, location, morcellement des terrains cédés ou loués

ARTICLE 1 – PRECISIONS LIMINAIRES SUR LE CCCT

1.1. Etablissement du CCCT

Aux termes d'une concession d'aménagement conclue le 14 janvier 2013, sur le fondement des dispositions des articles L.300 4 et L.300-5 du code de l'urbanisme, la commune de Mauguio-Carnon a confié à L'Or Aménagement, ici désigné sous le terme « l'aménageur de la ZAC », l'aménagement de la zone d'aménagement concerté (ZAC) de la Font de Mauguio.

L'aménageur intervient à la signature du cahier des charges en sa qualité de commercialisateur du lot.

Toutefois, en application des dispositions de l'article L.311-6 du code de l'urbanisme, le maire, lorsque la création de la zone relève de la compétence du conseil municipal, peut approuver celles des dispositions du cahier des charges indiquant le nombre de mètres carrés de surface de plancher dont la construction est autorisée sur la parcelle cédée, ainsi que celles fixant des prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales pour la durée de la réalisation de la ZAC. Ces dispositions, lorsqu'elles sont approuvées par l'autorité publique deviennent opposables aux demandes d'autorisation d'urbanisme après avoir fait l'objet des mesures de publicité prévues par la réglementation.

1.2. Structure du CCCT

Le présent cahier des charges est organisé en quatre titres :

- Le titre I contient des dispositions venant encadrer les constructions qui seront réalisées sur le terrain cédé ou loué.
- Le titre II définit les obligations que l'aménageur de la ZAC et le constructeur déclarent volontairement s'engager à respecter pendant la durée des travaux d'aménagement et de construction à venir.
- Le titre III détermine les modalités de gestion des équipements communs qui seront réalisés et les servitudes de droit privé que les parties s'imposent dans un but d'intérêt général.
- Le titre IV prévoit les délais d'exécution et les sanctions applicables en cas de méconnaissance des obligations découlant des trois premiers titres.

1.3. Opposabilité du CCCT

Le titre I contient des dispositions susceptibles d'être approuvées par l'autorité publique dans les conditions visées au 1.1 et ainsi de posséder une nature réglementaire (les dispositions visées aux articles 4 et 5). Dans le cas où ces dispositions revêtent une telle nature, elles sont opposables dans le cadre de la délivrance des autorisations d'urbanisme touchant le lot cédé ou loué.

Le titre II contient des dispositions de nature purement contractuelle et bilatérale (aménageur/constructeur). Ces dispositions ne comportent, sauf indication expresse contraire, aucune stipulation pour autrui et ne pourront, en conséquence, ni être opposées à d'autres personnes, ni être invoquées par elles à l'encontre de l'aménageur de la ZAC ou du constructeur, conformément à l'article 1203 du code civil.

Le titre III détermine les modalités de gestion des équipements communs et impose des servitudes d'intérêt général au cessionnaire ou locataire de lot, ainsi qu'à ses ayants-cause à quelque titre que ce soit. A ce titre, l'utilisateur du lot prend l'engagement d'imposer à un sous-acquéreur ou un sous-locataire éventuel, de s'engager lui-même directement sur ces obligations envers l'aménageur de la ZAC.

Le titre III prévoyant l'obligation de créer une Association syndicale libre (ASL) à laquelle sont tenus d'adhérer les propriétaires de lots, et envers laquelle les propriétaires sont tenus d'obligations, ainsi que des obligations à charge du cessionnaire ou locataire du lot au profit des autres utilisateurs de lots, ses dispositions peuvent être considérées comme contenant des stipulations pour autrui au sens de l'article 1205 du code civil.

Enfin, le titre III s'impose également aux propriétaires antérieurs qui auraient déclaré adhérer au présent cahier des charges par voie de convention avec l'aménageur de la ZAC.

Chaque assujetti est donc fondé à se prévaloir des dispositions du titre troisième à l'encontre des autres assujettis, l'aménageur de la ZAC déclarant à ce sujet, en tant que de besoin, stipuler au profit de chacun d'eux.

Sauf disposition contraire prévue dans l'acte de cession ou de location, les dispositions du CCCT seront caduques à la suppression de la ZAC, à l'exception de celles du titre III.

1.4. Sens des termes employés

Par mesure de simplification et pour la clarté du texte :

- d'une part, on désignera sous le terme de « constructeur » tout assujetti au présent CCCT, qu'il soit propriétaire, acquéreur, cessionnaire, bénéficiaire d'apport, copartageant, constructeur, locataire, concessionnaire d'usage, ... etc, et ce en raison de son obligation principale de construire sur le lot acquis ou loué afin de permettre la réalisation des objectifs et du programme des constructions de la zone d'aménagement concerté.
- d'autre part, on désignera sous l'expression d'« acte de cession » tout acte transférant la propriété d'un terrain ou bâtiment situé dans le périmètre d'application du présent CCCT, que ce soit une vente, un apport, un partage, une donation, ... etc., et par « location » ou « bail » tout acte conférant la jouissance temporaire de l'un des dits biens, que ce soit un bail à construction, un bail emphytéotique... etc.
- enfin, on désignera par l'expression « l'aménageur de la ZAC » la société publique locale (SPL) L'OR AMENAGEMENT chargée de l'aménagement de la ZAC dans le cadre d'une concession d'aménagement.

1.5. Insertion obligatoire dans l'acte de cession ou location

Le présent cahier des charges sera inséré intégralement par les soins du notaire ou de la partie la plus diligente dans tout acte translatif de propriété ou locatif des terrains ou des constructions, qu'il s'agisse soit d'une première cession ou location, soit de cessions ou de locations successives.

1.6. Substitution de co-contractant

A l'expiration de la concession d'aménagement visée aux articles 1.1 et 1.4 ci-avant, pour quelque raison que ce soit, la personne publique concédante sera substituée de plein droit à l'aménageur de la ZAC dans tous les droits et obligations résultant pour celui-ci du présent cahier des charges, sans que le constructeur ait le droit de s'y opposer.

ARTICLE 2 – PRECISIONS LIMINAIRES SUR LA DIVISION DES TERRAINS CEDES OU LOUES

Les terrains compris dans le périmètre de la ZAC font l'objet d'une division entre, d'une part, les terrains destinés à être incorporés à la voirie ou aux espaces libres publics, et d'autre part, ceux destinés à être cédés ou loués aux utilisateurs publics ou privés.

Cette division ne constitue pas un lotissement au sens du code de l'urbanisme et n'est donc pas soumise aux formalités prévues pour les lotissements, en vertu des dispositions des articles R.442-1 (c) et R.442-2 de ce code.

Titre I – Encadrement réglementaire des constructions à venir

ARTICLE 3 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

La cession ou la location du lot est consentie en vue de la réalisation du programme de constructions précisé dans l'acte de cession ou de location, lequel participe lui-même de la réalisation du programme des constructions de la ZAC figurant dans son dossier de création.

Lorsque le terrain cédé a fait l'objet d'une expropriation et s'avère destiné à la construction d'un seul bâtiment à usage principal d'habitation, lorsque le cessionnaire n'est pas une collectivité publique ou un établissement public :

« Les locaux devront exclusivement être utilisés à titre d'habitation principale par leurs occupants.

Toute location en meublé ou sous-location en meublé est interdite. L'acte de location ou de sous-location serait nul en application de l'article L. 411-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Au cas où l'une de ces conditions cesserait d'être remplie, l'aménageur de la ZAC pourra exiger que les locaux soient, après avoir été libérés, s'il y a lieu, loués nus à un habitant de la commune. »

Lorsque le terrain cédé a fait l'objet d'une expropriation et s'avère destiné à la construction d'un seul bâtiment à usage principal autre que l'habitation ou à l'installation d'un établissement industriel et commercial comportant un ou plusieurs bâtiments, lorsque le cessionnaire n'est pas une collectivité publique ou un établissement public :

« Après achèvement des travaux, le constructeur sera tenu de ne pas modifier l'affectation du bâtiment (ou "de l'établissement industriel") sans en avoir avisé l'aménageur de la ZAC au moins deux mois à l'avance. L'aménageur de la ZAC pourra jusqu'à l'expiration de ce délai exiger que le changement d'affectation soit différé pour une durée de 6 mois et ne soit effectué que si, durant ce dernier délai, il n'a pu être trouvé un acquéreur pour l'ensemble du fonds s'engageant à maintenir l'affectation, le prix d'acquisition étant fixé, à défaut d'accord amiable, par voie d'expertise contradictoire. L'expert du constructeur, si ce dernier ne pourvoit pas à sa désignation, pourra être désigné d'office par le président du tribunal de grande instance sur la requête de l'aménageur de la ZAC.

Lorsque le terrain cédé a fait l'objet d'une expropriation et s'avère destiné à être loti dans un but non lucratif par le bénéficiaire de la cession, lorsque ce dernier n'est pas une collectivité publique ou un établissement public :

La clause suivante sera précisée au CCCT particulier :

« La présente cession est consentie à ... en raison du caractère non lucratif de l'opération qu'il désire réaliser.

Cette cession est consentie en vue de la création d'un lotissement à usage de

...

Ce lotissement devra être réalisé conformément à un projet d'aménagement qui sera établi dans les conditions définies aux articles R. 441-3 et R. 441-4 du code de l'urbanisme et agréées par l'aménageur de la ZAC.

OU

Ce lotissement devra être réalisé conformément aux prévisions du projet d'aménagement approuvé à cet effet par arrêté préfectoral du...

Les constructions devront être édifiées conformément aux dispositions du document local d'urbanisme applicable et de la réglementation nationale d'urbanisme, de la réglementation générale et du titre II ci-après.

ARTICLE 4 – OBJET DE LA CESSION

La cession ou la location est consentie en vue de la réalisation du programme de construction qui sera définie dans l'acte de cession ou de location.

Le nombre de mètres carrés de surface de plancher dont la construction est autorisée sur la parcelle cédée ou louée sera fixée au CCCT particulier propre à chacune d'elle (annexe 3).

ARTICLE 5 – PRESCRIPTIONS TECHNIQUES, URBANISTIQUES ET ARCHITECTURALES

Pour assurer une cohérence architecturale à l'ensemble du site et conformément aux dispositions de l'article L.300-6 du code de l'urbanisme, le présent cahier des charges fixe des prescriptions de nature techniques, urbanistiques et architecturales pour la durée de la réalisation de la zone d'aménagement concerté, qui sont annexées aux présentes :

- annexe 1 : Cahier des Prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales (CPAUPE)
 - o Annexe 1a : CPAUPE - Lots à bâtir
 - o Annexe 1 b : CPAUPE – Lots Mixtes

Ces prescriptions, lorsqu'elles sont approuvées par une personne publique dans les conditions visées au 1.1 et font l'objet des mesures de publicités prévues par la réglementation revêtent une portée réglementaire. Elles deviennent alors opposables dans le cadre de la délivrance des autorisations d'urbanisme concernant le lot cédé ou loué.

Quelle que soit leur nature, réglementaire ou contractuelle, ces prescriptions devront être prises en compte dans la phase d'étude des projets portés par le constructeur, dans le cadre des demandes d'autorisation afférentes auxdits projets et durant leur réalisation.

En fonction des différents secteurs, ces prescriptions pourront notamment régir l'implantation ou l'alignement des constructions, les volumétries, ainsi que les accès aux parcelles.

D'une façon générale, la qualité architecturale des constructions s'imposera comme une donnée fondamentale dans la démarche de conception des projets qui devront notamment prendre en compte les principaux thèmes de composition de l'architecture urbaine dans la ZAC (socle, entrée, couronnement ou toiture, etc...).

Titre II – Encadrement contractuel des aménagements et des constructions à venir

CHAPITRE 1 – TERRAINS DESTINES A UN USAGE PUBLIC OU COLLECTIF

ARTICLE 6 – OBLIGATIONS A CHARGE DE L'AMENAGEUR DE LA ZAC

L'aménageur de la ZAC exécutera, en accord avec la personne publique concédante de l'opération et conformément au document local d'urbanisme en vigueur, au dossier de réalisation, au programme des équipements publics de la ZAC et à leurs éventuelles modifications, tous les ouvrages de voirie, d'aménagement des espaces libres et de réseaux destinés soit à être incorporés au domaine des collectivités compétentes, soit à être remis aux organismes concessionnaires ou à l'association syndicale dont la constitution est prévue au présent cahier des charges.

Les limites des prestations dues à ce titre par l'aménageur de la ZAC sont définies dans le cahier des limites de prestations techniques et de chantier (annexe 2).

Sous réserve que d'autres délais ne soient prévus dans l'acte de cession ou location ou dans ses annexes, l'aménageur de la ZAC s'engage :

- Pour les lots à bâtir individuels :
 - A exécuter dans les trois (3) mois de la signature de l'acte authentique de chaque parcelle, une voirie provisoire permettant l'accès à la parcelle cédée, les canalisations d'eau et d'électricité permettant une alimentation satisfaisante pendant la durée du chantier.

- tous les travaux de réseaux à sa charge dans les délais nécessaires pour assurer la desserte des bâtiments au fur et à mesure de leur mise en service, sous la réserve expresse que soient respectées les dispositions du PLU ou du document en tenant lieu.
- la voirie définitive dans un délai de douze (12) mois après la date où tous les bâtiments seront achevés et occupés. Lorsque l'aménagement de la zone fera l'objet d'un programme échelonné de réalisation par tranches, ce délai s'appliquera au périmètre concerné par la tranche considérée.
- Pour les lots mixtes cédés par l'aménageur à des constructeurs professionnels :
 - a minima, une desserte temporaire des bâtiments construits par le constructeur, sous la réserve expresse que soient respectées les dispositions du PLU ou du document en tenant lieu, dans un délai de trois (3) mois à compter de la signature d'un procès-verbal constatant la libération des abords du ou des bâtiments, établi contradictoirement entre l'aménageur de la ZAC et le constructeur à la demande de ce dernier,
- étant précisé que cette demande interviendra nécessairement postérieurement à la signature de l'acte de vente et antérieurement à la livraison du ou des bâtiments autorisés.
- la voirie définitive dans un délai de douze (12) mois à compter de la signature du procès-verbal de libération des abords prévu ci-dessus.

Toutefois, les délais prévus ci-dessus ne sauraient être opposés l'aménageur de la ZAC si les travaux étaient rendus irréalisables ou retardés en cas de survenance d'un cas de force majeure ou plus généralement, d'une cause légitime de suspension telle que :

- la saison,
- les intempéries
- la faillite, redressement judiciaire, liquidation judiciaire, dépôt de bilan ou déconfiture des ou de l'une des entreprises titulaires des marchés de travaux, résiliation d'un marché de travaux due à la faute de l'entreprise, défaillance de l'entreprise, justifiée par une attestation du maître d'oeuvre.
- Le retard entraîné par la recherche et la désignation d'une nouvelle entreprise se substituant à une entreprise titulaire du marché principal défaillante et à l'approvisionnement du chantier par celle-ci.
- Le retard dû aux sociétés concessionnaires et services publics de la viabilité et des réseaux desservant la ZAC si ce retard n'est pas dû à une négligence ou faute du vendeur
- Difficultés d'approvisionnement du chantier en matériel et matériaux consécutives à un désordre du marché à l'échelle nationale ou régionale
- Tout retard causé par la pandémie de COVID-19, officiellement déclarée en France depuis le 29 février 2020 et présentant un caractère irrésistible, ainsi que l'ensemble des mesures prises par le Gouvernement pour y remédier.

ARTICLE 7 – GARDE ET ENTRETIEN

7.1. Remise des ouvrages réalisés par l'aménageur de la ZAC

Conformément aux termes de la concession d'aménagement en vigueur, la remise intervient à l'achèvement, qui est réputé accompli au plus tard, pour les voies et espaces libres, dès leur ouverture au public, et pour les réseaux et superstructures publiques, dès leur mise en exploitation.

7.2. Garde, entretien, utilisation et police

Les espaces et ouvrages réalisés par l'aménageur de la ZAC demeurent à sa garde, et sous son entretien, jusqu'à leur remise à la collectivité compétente, au concessionnaire ou l'association syndicale habilités. L'aménageur pourra interdire au public, et notamment aux constructeurs, la circulation et le stationnement sur tout ou partie de ces voies, places et espaces publics.

Dès l'ouverture de ces ouvrages au public, et notamment dès l'ouverture des voiries à la circulation publique, la police y sera assurée par la personne publique compétente conformément à la loi.

7.3. Ouvrages réalisés par les constructeurs

Lorsqu'ils sont destinés à être intégrés au domaine public, les espaces et ouvrages réalisés par les constructeurs demeurent sous leur garde tant que cette remise n'a pas eu lieu.

Jusqu'à leur remise à la collectivité compétente ou à l'association syndicale, chaque constructeur sera tenu de contribuer à leur entretien, qu'il s'agisse de voies, espaces libres ou réseaux divers, ainsi que le cas échéant, de participer aux frais d'éclairage, d'arrosage, d'enlèvement des boues et neiges etc., ainsi qu'au paiement des taxes et impôts y afférent.

Cette contribution sera proportionnelle au nombre de m² de surface de plancher des édifices construits hors eau sur la parcelle cédée ou louée par rapport à la surface de plancher de l'ensemble des immeubles construits hors eau sur la zone. Toutefois, au cas où il existerait une association syndicale, la facture sera adressée directement à l'association et les dépenses seront réparties entre les membres conformément aux statuts de l'association.

Les sommes dues à l'aménageur de la ZAC seront comptabilisées par celui-ci sur un compte spécial. Elles lui seront versées dans le mois suivant l'envoi de la facture correspondante.

Il est précisé que les dégâts qui seraient occasionnés par les entrepreneurs ne font pas partie des dépenses visées au présent article. Ces dégâts seront remboursés ainsi qu'il est dit plus après.

La collectivité compétente ou l'association syndicale libre assure la garde et l'entretien des ouvrages dès leur remise.

7.4. Documentation

A la remise des ouvrages et au plus tard à la réception, le constructeur fournit à la collectivité compétente, aux concessionnaires de service public, et aux administrations publiques compétentes, ou à l'association syndicale tous documents sur les ouvrages tels qu'ils ont été exécutés sous sa maîtrise, ainsi que tous les documents nécessaires à leur exploitation.

CHAPITRE 2 – TERRAINS DESTINES A ETRE CEDES OU DONNES A BAIL

ARTICLE 8 – URBANISME ET ARCHITECTURE

8.1. Lien avec la ZAC

Tout projet de construction porté par l'utilisateur d'un lot, préalablement au dépôt de la demande de permis de construire ou d'aménager si la construction est l'accessoire d'aménagements, sera soumis à l'avis de l'architecte-coordonnateur de la ZAC désigné par l'aménageur. Il en sera de même pour tout projet de travaux donnant lieu au dépôt d'une demande de permis de construire ou d'aménager modificatif.

8.2. Lien avec le document local d'urbanisme

Le constructeur et l'aménageur de la ZAC s'engagent à respecter les dispositions applicables du PLU ou du document en tenant lieu, dans l'ensemble de ses documents constitutifs et toutes les modifications qui seraient apportées à celui-ci par l'autorité compétente.

En aucun cas la responsabilité de l'aménageur de la ZAC ne pourra être engagée en raison des dispositions du PLU ou du document en tenant lieu, ou des évolutions que l'autorité publique compétente apporterait à ce dernier, quelle que soit leur date.

ARTICLE 9 – BORNAGE ET CLOTURE

9.1. Bornage

L'aménageur de la ZAC fera procéder, préalablement à la signature de l'acte de vente, et conformément aux dispositions de l'article L115-4 du Code de l'Urbanisme, au bornage du terrain cédé et à l'établissement du descriptif du terrain en résultant.

La superficie réelle du terrain borné résultera dudit bornage.

La signature de l'acte de vente par l'acquéreur emportera réception du bornage réalisé dans les conditions précisées à l'article 18 des présentes.

De façon générale, l'acquéreur est tenu de respecter scrupuleusement les limites fixées.

Après réception dudit bornage dans les conditions ci-dessus énoncées, l'acquéreur ne pourra se prévaloir auprès de l'aménageur de la disparition des bornes. La charge de leur reconstitution sera alors à la charge de l'acquéreur.

Par ailleurs, il ne pourra en aucun faire état de la disparition des bornes pour justifier l'implantation d'ouvrages ou de clôtures à l'extérieur du terrain qui lui est attribué.

Il devra veiller à ce que les fondations de ses immeubles, clôtures et tous ouvrages se situent à l'intérieur de son terrain, sauf accord écrit de l'aménageur de la ZAC.

Ces dispositions, qui concernent notamment les fondations, s'appliquent à toute limite séparative entre les lots à bâtir mais aussi entre domaine privé et domaine public, y compris après rétrocession éventuelle.

En outre, lorsque la limite de propriété correspondra à celle d'un immeuble bâti, l'acquéreur sera tenu de faire procéder à l'implantation de ce dernier par un géomètre-expert DPLG.

9.2. Clôtures et mitoyenneté

Pour les clôtures à la charge de l'aménageur de la ZAC :

Les clôtures prises en charge par l'aménageur seront précisées dans les fiches d'îlots annexées au CPAUPE.

Pour la réalisation desdites clôtures, les actes de cession pourront préciser que les constructeurs autorisent l'aménageur à intervenir sur leur lot postérieurement à la signature de l'acte de cession et dans un délai défini par celui-ci. A cet effet, les constructeurs constitueront l'aménageur comme leur mandataire exclusif pour l'accomplissement de ces travaux.

Pour les clôtures à la charge du constructeur :

Tout cessionnaire d'une parcelle contigüe à des lots non encore cédés par l'aménageur de la ZAC ne peut, en aucun cas, réclamer à ce dernier la moitié du coût d'établissement de la clôture.

En revanche, tout constructeur sur une parcelle bénéficiant d'une clôture mitoyenne déjà existante a l'obligation de rembourser au constructeur voisin qui aura supporté les frais d'établissement de cette clôture, la moitié de la dépense engagée.

Lorsqu'une clôture sera établie en limite de l'espace public et de l'espace privé, celle-ci devra faire l'objet d'un projet précis inclus dans la demande de permis de construire ou d'aménager.

ARTICLE 10 – DESSERTE DES TERRAINS CEDES OU LOUES

10.1. Limites des prestations et définition

La limite des prestations dues par l'aménageur de la ZAC et la définition des obligations des constructeurs au titre des divers réseaux de desserte des terrains cédés ou loués sont précisées au Cahier des limites des prestations techniques et de chantier (CLPT) qui figure en annexe 2 au présent CCCT :

- o Annexe 2a : CLPT – Lots à bâtir*
- o Annexe 2b : CLPT – Lots Mixtes*

Les ouvrages à la charge de l'aménageur de la ZAC seront réalisés par celui-ci dans le cadre de la concession d'aménagement conclue avec la personne publique concédante, conformément aux prescriptions du PLU, ou du document en tenant lieu, et dans les délais fixés à l'article 6 ci-dessus.

10.2. Sanctions à l'égard de l'aménageur de la ZAC

En cas d'inexécution par l'aménageur de la ZAC des travaux lui incombant dans les délais prévus, et sauf dispositions particulières de l'acte de cession ou location, le constructeur est en droit, après mise en demeure restée sans effet dans le délai d'un mois, de lui réclamer une indemnité pour le préjudice direct, matériel et certain qui aura pu lui être causé du fait de sa défaillance.

ARTICLE 11 – BRANCHEMENTS ET CANALISATIONS

Jusqu'à la remise des ouvrages par l'aménageur de la ZAC à la collectivité compétente, aux sociétés concessionnaires ou aux associations syndicales, le constructeur devra, suivant le planning des travaux et conformément aux dispositions des plans joints au permis de construire, se brancher à ses frais sur les canalisations d'eau, de gaz, d'électricité, égouts, ... etc., établis par l'aménageur de la ZAC, et conformément aux avant-projets généraux approuvés par le service compétent.

Tous les branchements et réseaux seront enterrés.

Pour l'exécution de ces branchements, sauf accord exprès de l'aménageur de la ZAC, il est formellement interdit au Constructeur d'ouvrir des tranchées à l'extérieur de la parcelle qui lui est vendue. Ceux-ci, ainsi que les installations intérieures correspondantes, devront respecter les lois et règlements qui leur sont applicables et que le constructeur est réputé connaître.

En cas d'accord, la remise en état des sols et revêtements à l'identique après l'exécution des travaux seront supportés intégralement par le constructeur ainsi que, éventuellement, le versement des taxes et indemnités de branchement à l'égout susceptibles de lui être réclamées par la collectivité ou le service public.

Les travaux de remise en état feront l'objet d'un procès-verbal dressé contradictoirement avec l'aménageur de la ZAC. En cas de réserves émises par l'aménageur, le constructeur s'engage à réaliser les travaux modificatifs dans un délai de 15 jours, tout dépassement de ce délai entraînant l'application de pénalités telles que prévues à l'article 26.

Le constructeur fera son affaire personnelle de tous contrats et abonnements à passer avec les services gestionnaires.

Après remise des ouvrages publics par l'aménageur de la ZAC aux collectivités compétentes, aux sociétés concessionnaires ou aux associations syndicales, ceux-ci seront soumis au règlement applicable à chacun des réseaux.

ARTICLE 12 – COLLECTEURS D'EGOUT

Dans chaque construction, la séparation devra être assurée entre les eaux pluviales (ruissellement des toitures, cours drainages, ...) et les eaux usées qui, suivant leur nature, devront être soumises au prétraitement prévu par les textes ou le règlement technique, avant leur évacuation dans le réseau collectif.

Le constructeur soumettra à l'aménageur les plans de ces dispositifs de prétraitement avant tout commencement de travaux. Celui-ci donnera son accord ou proposera à l'acquéreur les modifications nécessaires. Les dépenses éventuelles dues à la modification des équipements publics du traitement seront à la charge du constructeur.

Les propositions de modification devront être faites dans un délai de 45 jours à compter de l'envoi des plans. Passé ce délai, le silence de l'aménageur vaudra accord.

ARTICLE 13 – ELECTRICITE

Lorsque des postes de transformation et de distribution publique d'électricité seront prévus sur leur terrain ou dans leurs bâtiments, les constructeurs devront mettre à la disposition du gestionnaire du réseau public de distribution d'électricité les terrains ou les locaux nécessaires.

L'implantation et les caractéristiques de ceux-ci devront être établies en accord avec le gestionnaire.

Cette mise à disposition fera l'objet de conventions particulières entre le gestionnaire du réseau public de distribution et le constructeur.

Il appartient au constructeur de se faire préciser auprès du gestionnaire du réseau public de distribution les éléments techniques imposés par les textes réglementaires en vigueur.

Le constructeur s'engage, en outre, à consentir au gestionnaire du réseau public de distribution, tous les droits nécessaires à l'équipement et à l'exploitation de ces postes de transformation, notamment celui d'établir et d'entretenir, en amont et en aval de ces ouvrages, toutes canalisations de raccordement aux réseaux, le libre accès, à tout moment, de son personnel et celui de ses entreprises, aux canalisations et aux locaux en cause, et les dégagements permanents permettant le passage du matériel.

Les engagements du constructeur, ci-dessus définis, ont été requis par l'aménageur de la ZAC tant à son profit qu'à titre de stipulation pour autrui au profit du gestionnaire du réseau public de distribution.

En conséquence, ce dernier pourra s'en prévaloir pour obliger directement le constructeur, au besoin par voie de justice, au respect de ses engagements, à moins que mieux ne lui plaise l'allocation de dommages-intérêts.

ARTICLE 14 – GAZ

Sauf dispositions contraires expressément indiquées au CCCT particulier, les lots de la tranche 2 ne sont pas raccordés au réseau de gaz.

ARTICLE 15 – TELECOMMUNICATIONS

L'aménageur de la ZAC réalisera une infrastructure de télécommunication composée de fourreaux en attente, avec une chambre de tirage à proximité, de façon à permettre la desserte des constructions par plusieurs opérateurs distincts jusqu'en limite de propriété du constructeur.

Seuls les ouvrages de génie civil permettant le tirage dudit réseau seront directement réalisés par l'aménageur, l'amenée des réseaux de télécommunication à travers ces ouvrages incombant à l'opérateur concessionnaire en charge du réseau de télécommunication (ORANGE). En conséquence, l'aménageur ne pourra être tenu pour responsable d'éventuels retards rencontrés dans le tirage du réseau imputable audit concessionnaire.

Le constructeur devra poursuivre cette infrastructure jusqu'à son projet de construction dans la continuité et en conformité avec celle-ci-dessus.

Le constructeur devra respecter les normes de construction en vigueur pour réaliser la desserte intérieure de l'immeuble. Le coût des travaux de desserte intérieure de l'immeuble est à la charge du constructeur.

ARTICLE 16 – ETABLISSEMENTS DES PROJETS ET COORDINATION DES TRAVAUX

L'établissement des projets des constructeurs, leur mise en œuvre ainsi que le constat de l'achèvement et de la conformité de leurs travaux font l'objet d'une procédure de coordination architecturale associant l'Aménageur et l'architecte-coordonnateur de la ZAC.

Au-delà des indications ci-dessous, ce processus est précisé au schéma de suivi détaillé en annexe 4 ainsi qu'au CPAUPE (annexe 1).

Les frais résultant de cette coordination architecturale sont à la charge des constructeurs (visa permis de construire initial, modificatif, suivi,...).

Afin de garantir le respect du CCCT et de ses annexes, notamment le CPAUPE, le bon achèvement des constructions ainsi que le respect de la procédure de coordination architecturale applicable sur la ZAC :

- *Pour les lots à bâtir individuels :*
une somme forfaitaire sera séquestrée à cet effet lors de la signature de l'acte authentique de vente. A défaut pour le constructeur d'avoir respecté ces dispositions, cette somme restera entièrement acquise au vendeur à titre de clause pénale forfaitaire et définitive, indépendamment de tous dommages-intérêts.

- Pour les lots mixtes cédés par l'aménageur à des constructeurs professionnels :

Une stipulation de pénalité sera précisée à cet effet au sein des actes authentiques de vente. A défaut pour le constructeur d'avoir respecté ces dispositions, une somme forfaitaire devra être versée à l'aménageur par le constructeur, sans préjudice des éventuelles autres dommages-intérêts ou cautions, notamment celle pour détérioration des ouvrages de voirie, réseaux divers et d'aménagement.

16.1. Etablissement des projets

Le processus de mise au point par le constructeur de son projet architectural fera l'objet d'une démarche concertée s'accompagnant de validations systématiques par l'architecte-coordonnateur de la ZAC aux différentes étapes de sa conception (APD - accord préalable au dépôt de PC - PRO) selon les process indiqués au présent CCCT et ses annexes et éventuellement précisés à l'acte de vente.

A cet égard le constructeur devra fournir à l'architecte-coordonnateur de la ZAC, l'ensemble des plans permettant d'analyser le projet et de vérifier sa connexion aux espaces publics de la ZAC.

Le constructeur devra établir ses projets en concertation étroite avec l'aménageur de la ZAC, via son architecte-coordonnateur, et lui communiquera le projet définitif pour accord préalable, dans le délai précisé à l'article 24.

Le constructeur devra établir ses projets en conformité avec le présent CCCT, le cahier de limite des prestations techniques et de chantier et le Cahier des Prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales qui pourront inclure des dispositions particulières au projet d'aménagement de la ZAC ainsi que la fiche de lot et/ou le plan de vente qui seront annexés à l'avant-contrat.

Le constructeur devra respecter les directives de l'architecte-coordonnateur de la ZAC, le cas échéant celles du paysagiste de la ZAC.

Le constructeur devra communiquer à l'architecte-coordonnateur de la ZAC, une copie du dossier complet de demande de permis de construire déposé dans le délai prévu à l'article 24, afin que l'aménageur de la ZAC et son architecte-coordonnateur puissent s'assurer que les travaux projetés sont compatibles avec les ouvrages à sa charge, qu'ils permettent une circulation normale et non dangereuse, une bonne desserte et d'assurer aisément la sécurité publique (éclairage notamment).

L'aménageur de la ZAC, par l'intermédiaire de l'architecte-coordonnateur, pourra vérifier que l'architecture du projet est compatible avec l'environnement général et la destination de la zone et pourra subordonner son accord aux modifications qui s'avèreraient nécessaires de ce chef.

L'aménageur pourra établir/faire établir les documents définissant l'utilisation du sol pour les îlots ou parcelles cédés ou loués. A cet effet, il pourra notamment établir des plans masses définissant le parti architectural et d'organisation, ainsi que les contraintes techniques particulières qui en procèdent.

L'aménageur et son architecte-coordonnateur s'assureront, sans que leur responsabilité puisse être engagée à ce titre, que les prescriptions architecturales (annexe 1) ont été observées et que l'aspect extérieur des bâtiments que le constructeur se propose de construire ne peut nuire à l'utilisation des terrains voisins, vendus ou non encore vendus.

L'examen du dossier par l'aménageur de la ZAC et son architecte-coordonnateur ne saurait engager leur responsabilité, le constructeur restant seul responsable de ses études et de ses choix comme du respect de ses obligations.

Les frais résultant de cette coordination architecturale (visa pour conformité avec CPAUPE, visite et vérification en cours de chantier) sont à la charge exclusive des constructeurs qui ne pourront s'en exonérer dès lors qu'un dossier aura été soumis à l'examen de l'architecte coordonnateur, ce quel que soit le sens de cet avis (favorable ou défavorable) et l'issue de la vente. Ainsi, ils resteront entièrement dûs à l'architecte-coordonnateur de la ZAC quand bien même l'une des conditions suspensives prévues à la promesse de vente ne se réaliserait pas, entraînant sa caducité.

Ces frais seront à régler directement par le constructeur à l'architecte-coordonnateur qui pourra conditionner la délivrance de son avis à son dû paiement préalable, sans que le constructeur ne puisse élever aucune réclamation.

Tout défaut ou retard dans le versement de cette somme sera donc susceptible d'entraîner un retard dans la constitution du dossier du permis de construire, retard qui sera entièrement imputable au constructeur et qui en assumera les conséquences.

Le montant de ces frais sera précisé à l'avant-contrat.

16.2. Coordination des travaux

Le raccordement aux voies et réseaux pourra être refusé si les ouvrages ne sont pas compatibles ou si les règlements n'ont pas été observés.

En aucun cas, l'aménageur de la ZAC ne pourra être tenu d'apporter des modifications aux ouvrages qui lui incombent ou d'en modifier les plans.

En cas de réalisation de tirants ou de dispositifs équivalents sous le domaine public ou sous des terrains appartenant à l'aménageur de la ZAC pour les besoins de sa construction, le constructeur devra fournir à l'aménageur ou à la collectivité selon le cas, les plans d'exécution.

ARTICLE 17 – EXECUTION DES TRAVAUX PAR LE CONSTRUCTEUR OU SES ENTREPRENEURS

Le constructeur s'engage à imposer à ses entrepreneurs le respect du présent CCCT et de ses annexes, notamment des prescriptions de chantier ci-dessous, du Cahier de Prescriptions Architecturales et Paysagère (annexe 1), du Cahier de Limites des Prestations Techniques et de Chantier (annexe 2) et de la Charte Chantier Propre (annexe 5).

Le constructeur devra imposer ces obligations et charges de réparation aux entrepreneurs participant à la réalisation de ses bâtiments et travaux.

A cet effet, il s'engage à leur fournir une copie du CCCT et de ses annexes et à leur en faire viser un exemplaire portant la mention « lu et approuvé ».

En effet, le constructeur et les entrepreneurs intervenant pour son compte seront solidairement tenus responsables des éventuels dégâts occasionnés et auront la charge des réparations des dégâts causés par eux aux ouvrages de voirie, de réseaux divers et d'aménagement en général, exécutés par l'aménageur de la ZAC ainsi que de leurs conséquences selon les modalités définies ci-dessous.

Le constructeur ou ses ayants droit et/ou ayant cause devront notamment respecter les prescriptions suivantes :

☐ *Effectuer ou faire effectuer (avant tout commencement des travaux de construction) un repérage des bornes délimitant l'immeuble acquis et vérifier, au moindre doute, si leur emplacement correspond aux cotes figurant sur le plan de bornage.*

☐ *Procéder, en temps opportun, au repérage des différents réseaux (eau, égout, électricité, téléphone) sans omettre de vérifier la profondeur du réseau d'assainissement.*

☐ *Interdire aux différents entrepreneurs, toute installation relative au chantier (bungalows, véhicules, grues, engins, ...) ainsi que le stockage de tous les matériaux sur palettes ou en vrac sur l'emprise des chaussées, trottoirs et espaces verts et la manipulation du béton sur l'emprise de la chaussée.*

☐ *Interdire le déversement des coulées de laitance vers les collecteurs d'assainissement.*

☐ *Interdire le nettoyage des toupies à béton sur les terrains et la voirie*

☐ *Protéger par tous les moyens utiles (bastaings, plaques de tôle, etc.) les bordures de trottoirs pour permettre le passage des engins de chantier et de tous les véhicules lourds.*

☐ *Prendre toutes les précautions utiles et nécessaires pour renforcer l'emplacement des stabilisateurs des engins de levage que ce soit sur la chaussée, les bordures de trottoirs ou les trottoirs proprement dits.*

□ *Interdire aux véhicules de fort tonnage de rouler ou franchir les trottoirs sans prendre de précautions au risque de causer de graves dommages aux différents réseaux souterrains.*

□ *D'une manière générale, prendre ou faire prendre toute disposition pour respecter les ouvrages, les plantations des domaines publics ou privés existants et éviter toute dégradation.*

Les entrepreneurs chargés de la construction des immeubles des constructeurs et leurs fournisseurs pourront utiliser les voies et ouvrages construits par l'Aménageur sous réserve de toutes mesures de police appropriées. Dans le cas du non-respect des entreprises du constructeur des mesures précitées, chaque constructeur se devra de faire réparer à sa charge exclusive, toutes dégradations causées aux voies, réseaux, ouvrages, aménagements et espaces communs pendant l'exécution de ses travaux de constructions par ses entreprises ou ses fournisseurs.

Pour les lots à bâtir individuels :

Tous manquements dûment constatés par L'Or Aménagement ou toute personne intervenant pour son compte (architecte-coordonnateur, entreprise de travaux,...) ou pour lesquels, bien que non directement constatés par l'aménageur, il disposerait des preuves attestant de son imputabilité à un acquéreur ou à ses entrepreneurs, pourront faire l'objet d'une signalisation et d'une mise en demeure de la part de l'Aménageur.

Faute d'avoir remédié au dommage constaté dans un délai de quinze jours à compter de la réception de cette mise en demeure ou en cas d'urgence, dans un délai plus court défini par l'Aménageur, lesdites réparations pourront être effectuées directement par l'aménageur aux frais et risques de l'acquéreur et de ses entrepreneurs. Pour ce faire, l'Aménageur fera parvenir au constructeur, pour remboursement, une facture avec à l'appui, l'évaluation du montant des réparations par un homme de l'art. La dite facture devra être réglée dans un délai d'un mois à compter de sa réception.

Pour les lots mixtes cédés à des constructeurs professionnels :

Afin de prévenir les risques de détérioration des ouvrages de voirie, réseaux divers et d'aménagement, une caution sera versée par le constructeur lors de la signature de l'acte de vente. Cette somme sera utilisée en cas de défaillance de du constructeur pour l'exécution des travaux de remise en état rendus nécessaires.

Au plus tard au jour de la signature de cet acte, la remise d'une garantie autonome à première demande d'un établissement financier de premier ordre préalablement agréé par le VENDEUR pourra se substituer à ce versement.

Enfin, les promoteurs devront favoriser, dans le cadre de la souscription de leurs marchés, le recours à des entreprises s'engageant à réserver une part minimum des heures de travail générées à la réalisation d'une action d'insertion, et à prévoir l'insertion de clauses sociales.

Afin de faciliter la mise en œuvre des clauses d'insertion, l'aménageur a mis en place un dispositif d'accompagnement avec le référent suivant auprès duquel le promoteur prendra attache :

PLIE EST HERAULTAIS

**Immeuble ATHENA B – 480 av des abrivados
34400 LUNEL**

Il fournira à l'aménageur préalablement au démarrage des travaux de construction une note explicitant les mesures qu'il aura mise en place.

ARTICLE 18 – LIVRAISON DES TERRAINS

Pour les lots individuels :

Préalablement à la signature de l'acte authentique de vente, un état des lieux des emprises publiques de l'ensemble de la tranche concernée de la ZAC et de chaque parcelle, dont notamment des murs de clôtures, sera établi par voie d'huissier à la demande de l'aménageur.

Cet état des lieux pourra être consulté par les acquéreurs préalablement à la signature de l'acte de vente.

La signature de l'acte de vente par l'acquéreur emportera accord de celui-ci sur l'état de la parcelle cédée sur la base de l'état des lieux susmentionné, à moins que l'acquéreur ne sollicite l'établissement d'un procès-verbal complémentaire préalablement à la réitération par acte authentique. Ce complément sera, au choix de l'aménageur, établi par voie d'huissier ou amiable.

En cas d'absence de ce constat et au plus tard au jour de la signature de l'acte authentique, le bien sera réputé en bon état (citerneaux, coffrets, bornage, clôtures, ...) et accepté par l'acquéreur. Celui-ci le prendra dans l'état où il se trouvera le jour de l'entrée en jouissance sans aucune garantie de la part du vendeur autres que celles légalement dues par ce dernier au regard de sa qualité de professionnel de l'immobilier.

Pour les lots mixtes cédés par l'aménageur à des constructeurs professionnels :

Il sera procédé de même que pour les lots individuels, sauf à ce que l'une des parties ne sollicite un état des lieux spécifique établi contradictoirement entre l'aménageur et le constructeur lors de l'entrée dans les lieux de ce dernier. Cet état des lieux sera alors effectué aux frais de la partie qui en est à l'origine.

De façon générale, tous les constructeurs devront adopter toutes dispositions générales permettant de limiter les nuisances de chantier et la sécurité générale sur le domaine public telles que résultant de la charte chantier propre (annexe 5).

Plus spécifiquement pour les lots mixtes cédés à des constructeurs professionnels, leur attention est attirée sur :

- Les Salissures voies domaine public :
 - o Nettoyage roues de camion
 - o Nettoyage sur 200 mètres de part et d'autres des sorties de chantier
 - o Empêcher les chutes de matériaux des bennes
 - o Itinéraires obligatoires poids lourds à respecter
 - o Aménagement pour circulation piétons et cyclistes
- L'évacuation des eaux pluviales - eaux usées
 - o Suivre les dispositions particulières pour la protection des réseaux publics, bassins de rétention
- L'environnement
 - o Protection de la nature et des sites (arbres, ...)
 - o Clôture de chantier (sur domaine public et en limites privative)
 - o Panneaux de chantier, modèle à approuver par l'Aménageur
 - o Logement de chantier (interdit à l'intérieur de la ZAC)
- La Sécurité générale :
 - o Mettre en place une présignalisation et une signalisation du chantier
 - o Assurer la sécurité des usagers des voies publiques
 - o Respecter les itinéraires spécifiques
 - o Placer des protections anti-projection de boues

Les constructeurs seront passibles des pénalités définies à l'article 28 des présentes en cas d'infraction, ce sans préjudice de l'éventuelle caution pour dégradation de voirie et des équipements publics qui pourra être prévu à l'avant-contrat et à l'acte de vente.

ARTICLE 19 – ACHEVEMENT DES CONSTRUCTIONS

Le constat de l'achèvement et de la conformité des travaux de construction fait l'objet d'une procédure de coordination architecturale spécifique telle qu'indiquée dans l'annexe 1. Celle-ci pourra être complétée et / ou adaptée au sein des actes de vente.

L'attention des constructeurs est ici particulièrement attirée sur l'obligation qui leur est faite, avant de déposer la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT) en Mairie, à obtenir l'avis favorable de l'aménageur constatant le bon achèvement de leur construction (clôtures, façades, parkings, portail, plantations, taux d'imperméabilisation,...) conformément aux prescriptions du cahier des charges de cession de terrains et de ses annexes (cahier de limites de prestations techniques entre aménageur et constructeurs et cahier de prescriptions architecturales et paysagères). A cette fin, une visite sur site sera réalisée par l'aménageur, laquelle donnera lieu à l'établissement d'un procès-verbal dont la conclusion favorable conditionnera le dépôt de la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux

L'avis donné par l'aménageur ne saura préjuger de la délivrance d'une attestation de non-contestation de conformité par l'autorité administrative compétente.

Après obtention de ce procès-verbal, le constructeur devra requérir auprès de l'autorité compétente la délivrance d'une attestation certifiant que la conformité des travaux avec le permis n'a pas été contestée et devra en justifier auprès de l'aménageur.

La défaillance de l'ACQUEREUR dans l'information de l'achèvement de sa construction et / ou la fourniture de l'attestation de non contestation de la conformité pourra entraîner la mise en jeu de la caution ou de la stipulation de pénalité ayant pour objet de garantir la conformité des constructions et le respect de la procédure de coordination architecturale telle qu'elle aura été stipulée dans les actes de vente.

Titre III – Gestion des équipements communs et servitudes d'intérêt général

ARTICLE 20 – ENTRETIEN DES ESPACES LIBRES AUTRES QUE CEUX DE L'ARTICLE 7

Chaque constructeur devra entretenir ses espaces libres en bon état, de façon permanente et à ses frais, de manière à conserver le site dans un état satisfaisant et à ne pas nuire à la bonne tenue des terrains voisins.

Sous réserve des éventuelles dispositions spécifiques prévues au Cahier des limites de prestations techniques et de chantier (CLPT) en matière d'espaces verts, il aura la charge de faire remplacer les arbres morts ou détruits.

ARTICLE 21 – USAGE DES ESPACES LIBRES, SERVITUDES

21.1. Parties non construites

Les parties non construites des terrains destinés à être cédés ou loués, sauf d'une part ceux cédés pour la construction de bâtiments publics et sauf d'autre part les parties dites espaces privatifs expressément désignées dans l'acte de cession ou de location, sont affectées à usage de parc, de passage et groupées en un ensemble dont chaque partie servira à l'utilité de tous les autres fonds indistinctement.

Les constructeurs ou leurs ayants-cause auront droit d'usage à titre de parc et de passage sur toutes les parties non construites ainsi définies.

Ces dispositions ne trouvent pas à s'appliquer à l'ensemble des voies et espaces libres de la tranche 2 de la ZAC, lesquels ont vocation à être remis, à leur achèvement, aux collectivités et concessionnaires compétents, tel qu'indiqué à l'article 7 ci-dessus.

21.2. Servitude réciproque

Les affectations ci-dessus ont lieu à titre de servitude réciproque et sans indemnité de part ni d'autre.

En conséquence, chacun des propriétaires de l'un des terrains visés à l'article 21.1 sera réputé, par le seul fait de son acquisition, consentir et accepter la constitution de toute servitude active et passive aux effets ci-dessus.

21.3. Servitude de passage des réseaux

Le constructeur sera tenu de subir, sans indemnité, toutes les servitudes nécessitées par le passage sur son terrain, et éventuellement dans les immeubles bâtis, des canalisations publiques d'eau, gaz, électricité, réseaux de télécommunication, éclairage public, chauffage urbain, égouts, câbles ... etc., telles qu'elles seront conservées ou réalisées par l'aménageur de la ZAC, la commune, les concessionnaires ou toute autre personne publique ou privée habilitée, ou pour leur compte.

Des servitudes ou obligation propter rem pourront être constituées dans chaque acte de cession et seront précisés aux fiches de lot et / ou plan de vente.

Il est ici d'ores-et-déjà précisé que certains lots de la tranche 2 seront grevés par une obligation propter rem pour passage en tréfonds d'un cadre hydraulique public d'eau pluviale.

Encore, d'autres lots seront grevés par une servitude de passage d'un drain permettant l'évacuation des eaux pluviales dont l'entretien et le maintien en bon état incomberont aux propriétaires des lots ainsi grevés.

Les modalités d'exercice de ces servitudes et obligations propter rem ainsi que les lots impactés seront précisés aux actes de vente.

ARTICLE 22 – TENUE GENERALE

Il ne pourra être établi, sur les façades des bâtiments ou sur les terrains, rien qui puisse nuire à la propreté, au bon aspect, à la tranquillité et à la sécurité des habitants. Il ne pourra, notamment, être exécuté aucun travail sur les bâtiments ou sur les terrains qui en modifierait l'aspect ou la fonction, tels qu'ils ont été prévus dans le permis de construire.

Aucun dispositif extérieur de réception ne sera admis lorsque les immeubles seront reliés à un réseau de télédistribution ou à une antenne collective. Les immeubles collectifs non raccordés devront obligatoirement être équipés d'antennes collectives, avec un maximum d'une antenne par cage d'escalier, les antennes individuelles étant formellement prohibées

Il est interdit, à tout propriétaire ou locataire, de céder pour publicité ou affichage ou d'employer soi-même à cet effet tout ou partie du terrain ou des constructions autres que ceux affectés à usage commercial.

L'aménageur pourra accorder des dérogations aux interdictions susvisées et en fixer les conditions.

ARTICLE 23 – ASSOCIATION SYNDICALE DES PROPRIETAIRES

Il n'est pas prévu la création d'une ASL. L'ensemble des équipements communs de la ZAC seront remis aux collectivités ou concessionnaires compétents comme indiqué supra.

ARTICLE 24 – ASSURANCES

Tout constructeur devra faire assurer les constructions élevées sur son terrain par une compagnie notoirement solvable et pour leur valeur réelle. La police devra contenir une clause d'assurance contre le recours des voisins.

Le présent article n'est pas applicable aux personnes morales de droit public.

ARTICLE 25 – MODIFICATION DU CAHIER DES CHARGES

Les dispositions contenues dans le titre III du présent cahier des charges de cession de terrain, à l'exception de celles relatives aux servitudes (article 19), pourront être modifiées dans les conditions de majorité prévues par la loi en matière de modification des documents d'un lotissement, sous la réserve que la majorité en superficie soit calculée, pour l'application du présent article, d'après le nombre de m² de surface de plancher que chaque constructeur est autorisé à réaliser sur le lot cédé ou loué.

Les modifications qui intéressent les services publics distributeurs de fluides ou d'énergie devront, en outre, recevoir l'accord préalable du service concerné.

Titre IV – Délais d'exécution et sanctions

ARTICLE 26 – DELAI D'EXECUTION

Le constructeur s'engage à :

1. Commencer sans délai les études de la totalité des constructions autorisées sur le terrain qui lui est cédé ou loué et à communiquer pour avis à l'architecte coordonnateur de la ZAC son projet définitif de construction dans un délai maximum de deux (2) mois à compter de la signature de l'avant-contrat

Le cas échéant, présenter en même temps à l'approbation de l'aménageur de la ZAC un programme échelonné de réalisation par tranches annuelles.

L'examen du dossier par l'aménageur et l'architecte-coordonnateur de la ZAC ne saurait engager leur responsabilité, le constructeur restant seul responsable des études, de ses choix, comme du respect de ses obligations.

2. Après avoir reçu l'avis favorable de l'architecte coordonnateur de la ZAC, déposer sa demande de permis de construire (ou de permis d'aménager dans le cas de constructions accessoires à un réaménagement du lot, ou de projet nécessitant au préalable un permis d'aménager) dans un délai de trois (3) mois à dater de la promesse de vente ou de location ;

Sauf stipulation contraire dudit acte, c'est la date de signature de l'acte sous seing privé qui est prise en considération à ce titre.

En cas de réalisation par tranches, la demande de permis de construire afférente à toute tranche autre que la première devra être déposée au plus tard dans les six premiers mois de l'année correspondant à la tranche considérée ;

3. Entreprendre les travaux de construction dans un délai de un (1) mois à compter de la signature de l'acte authentique de vente de la parcelle cédée ;

4. Avoir réalisé les constructions dans un délai, à compter de la réitération par acte authentique de l'avant-contrat, de :

- Pour les lots individuels : douze (12) mois
- Pour les lots mixtes cédés par l'aménageur à des constructeurs professionnels : dix-huit (18) mois

L'exécution de cette obligation sera considérée comme remplie par la présentation à l'aménageur de la ZAC d'une déclaration d'achèvement délivrée par le constructeur ou le cas échéant son architecte sous réserve du respect de la procédure de coordination architecturale applicable précisée à l'article 19 ci-dessus.

Des délais différents pourront être stipulés dans chaque acte de cession. L'aménageur pourra de même accorder des dérogations dans des cas exceptionnels et justifiés.

ARTICLE 27 – PROLONGATION EVENTUELLE DES DELAIS D'EXECUTION

Les délais fixés à l'article 24 ci-dessus seront prolongés d'une durée égale à celle durant laquelle le constructeur aura été dans l'impossibilité de réaliser ses obligations, si leur inobservation est due à un cas de force majeure. La preuve de la force majeure et de la durée de l'empêchement est à la charge du constructeur.

Les difficultés de financement ne sont pas considérées comme constituant des cas de force majeure.

Toutefois, seront considérés, pour l'application du présent article, comme constituant des cas de force majeure, les retards non imputables au constructeur dans l'octroi des prêts aidés en matière de logement. Mais, dans ce cas, le constructeur ne sera pas dispensé du paiement des intérêts de retard sur la partie du prix de cession qu'il n'aura pas réglée aux échéances fixées.

ARTICLE 28 – SANCTIONS A L'EGARD DU CONSTRUCTEUR

En cas d'inobservation des obligations mises à la charge du constructeur par le présent cahier des charges, l'acte de vente ou de location, et leurs annexes, l'aménageur de la ZAC pourra, selon la nature de l'infraction commise, et à son choix, obtenir des dommages-intérêts et résoudre la vente, le cas échéant cumulativement, dans les conditions suivantes, ce sans préjudice de toute provision, dépôt de garantie ou clause pénale prévus au titre de l'acte de vente en garantie du respect des présentes.

28.1. Dommages-intérêts

Si le constructeur n'a pas respecté les délais prévus par l'article 26 l'aménageur de la ZAC le mettra en demeure de satisfaire à ses obligations dans un délai de 15 jours en ce qui concerne les délais du § 1°, 2° et 3° ou dans un délai de 3 mois en ce qui concerne celui du § 4°.

Sauf dispositions spécifiques prévues aux présentes, si le constructeur a méconnu une autre de ses obligations découlant du présent cahier des charges, le vendeur le mettra en demeure de satisfaire à cette obligation dans un délai de 10 jours.

Si, passé ce délai, le constructeur n'a pas donné suite aux prescriptions de la mise en demeure, le vendeur pourra résoudre la vente dans les conditions fixées ci-après, à moins qu'il ne préfère recevoir une indemnité dont le montant est fixé à 1/1000 du prix de cession hors taxes par jour de retard avec un maximum à percevoir de 15/100 (15 %) dudit prix de cession.

En cas de location, l'indemnité sera égale à 1/10 du loyer mensuel dû par jour de retard avec un maximum d'une année de loyer.

Lorsque le montant de l'indemnité due pour le retard aura atteint le maximum prévu ci-dessus l'aménageur de la ZAC pourra prononcer la résolution du contrat dans les conditions prévues ci-après.

28.2. Résolution de la vente

La cession pourra être résolue par décision de l'aménageur de la ZAC, notifiée par acte d'huissier, en cas d'inobservation d'un des délais fixés à l'article 24 ci-dessus.

La cession pourra également être résolue par décision de l'aménageur, notifiée par acte d'huissier, en cas de non-paiement de l'une quelconque des fractions du prix à son échéance, et ce, un mois après une mise en demeure de payer restée sans effet, et plus généralement en cas d'inexécution de l'une des obligations du présent CCCT, de l'acte de cession ou de leurs annexes.

Le constructeur aura droit, en contrepartie, à une indemnité de résolution qui sera calculée ainsi qu'il suit :

- Si la résolution intervient avant le commencement de tous travaux, l'indemnité sera égale au prix de cession, ou le cas échéant, à la partie du prix effectivement payée, déduction faite du montant du préjudice subi par l'aménageur de la ZAC, lequel sera réputé ne pas être inférieur à 15 % du prix de cession hors taxes.
- Si la résolution intervient après le commencement des travaux, l'indemnité ci-dessus est augmentée d'une somme égale au montant de la plus-value apportée aux terrains par les travaux régulièrement réalisés, sans que cette somme puisse dépasser la valeur des matériaux et le coût de la main d'œuvre utilisée.

Le cas échéant, l'indemnité sera diminuée de la moins-value due aux travaux exécutés.

La plus-value, ou la moins-value, sera fixée par voie d'expertise contradictoire, l'expert de l'aménageur de la ZAC étant l'administration des Domaines, celui du constructeur pouvant, s'il ne pourvoit pas à sa désignation, être désigné d'office par le président du tribunal civil compétent sur la requête de l'aménageur de la ZAC.

En cas de désaccord entre les experts, un tiers arbitre sera désigné par le président du tribunal de grande instance du lieu de l'immeuble à la requête du plus diligent des experts ou des parties.

En cas de réalisation des constructions par tranches, ou en vue de la construction de bâtiments distincts, la résolution de la vente pourra ne porter, au choix de l'aménageur de la ZAC que sur les parties de terrain non utilisées dans les délais fixés.

28.3. Résiliation de l'acte de location

En cas de location, les conditions de la résiliation seront fixées dans l'acte de location ainsi que le régime applicable.

28.4. Frais et charges

Tous les frais seront à la charge du constructeur.

Les privilèges et hypothèques ayant grevé l'immeuble ou le bail du chef du constructeur défaillant seront reportés sur l'indemnité de résolution ou de résiliation. Ces sommes sont réparties entre les créanciers suivant les formes et conditions concernant le règlement des prix de vente d'immeubles.

28.5. Pénalités concernant les infractions en cours de chantier

Pour les lots mixtes cédés par l'aménageur à des constructeurs professionnels uniquement :

Les pénalités ci-dessous seront applicables aux constructeurs sur simple constat d'un représentant de l'Aménageur ou d'une personne mandatée par lui (architecte-coordonnateur, ...) :

	Unité
Défaut clôture par jour ouvrable	1
Non réparation clôture par jour ouvrable	1
Présence non autorisée de logement de personnel dans l'emprise par jour calendaire	10
Publicité non autorisée par jour ouvrable	3
Véhicules salissant les voies publiques, par camion et par trajet	5
Camion laissant tomber sur les voies publiques par camion et par trajet	5
Absence de bassin de rétention des eaux pluviales, par jour de travail	5
Prise eau sur réseau de l'Aménageur sans autorisation, par infraction constaté	3
Non respect date de libération terrain, par jour	2
Retard enlèvement matériel et matériaux sans emploi, par jour calendaire	5
Signalisation entrée / sortie chantier non signalée, par jour de travail	2
Défaut nettoyage 200m, de part et d'autres des sorties de chantier par jour calendaire	20
Disparition repère topographique	10
Bruits de chantier au-delà de 70 décibels aux limites du domaine public ou privé, par jour de travail	2
Travaux sur domaine public sans signalisation et protection efficace, par jour de travail	5
Détérioration bouche clé	15
Non respect des itinéraires prescrits, par véhicule	10
Abattage d'arbres sans autorisation, l'unité	20
Elagage non autorisé et sauvage, l'unité	10
Non protection des arbres conservés, l'unité par jour calendaire	5
Non fourniture de l'attestation et/ou non respect des engagements en	2

<i>matière d'évacuation et/ou stockage de terres et déblais issus du chantier</i>	
---	--

La valeur de l'unité est fixée à deux cent cinquante (250) euros.

La facturation de ces pénalités sera établie par le représentant de l'Aménageur et présentée aux constructeurs qui feront leur affaire de les répercuter aux entreprises intervenant pour leur compte.

Il appartient aux constructeurs de prévoir explicitement les clauses adéquates dans les contrats qu'ils contractent avec leurs entreprises.

ARTICLE 29 – VENTES, LOCATION, MORCELLEMENT DES TERRAINS CEDES OU LOUES

Dispositions générales :

Hormis l'hypothèse d'un recours à la vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) au sens de l'article 1601-3 du code civil expressément approuvé par l'aménageur de la ZAC, les terrains ou les baux ne pourront être librement cédés par le constructeur, et aucun droit ne pourra être consenti sur les terrains, même à titre précaire, qu'après réalisation des travaux d'aménagement et constructions prévus au programme visé à l'article 4 ci-dessus et au CCCT particulier. En cas d'intention de recourir à la VEFA par le constructeur, sans que l'aménageur de la ZAC n'ait au préalable donné expressément son accord à ce type de vente, l'aménageur pourra exiger que les terrains lui soient rétrocédés ou soient cédés à un acquéreur désigné ou agréé par lui, jusqu'à la passation du contrat de VEFA du constructeur avec les sous-acquéreurs et sous réserve que les travaux n'aient pas encore commencé

Toutefois, le constructeur pourra procéder à la cession globale de la propriété des terrains ou à la cession du bail ou, si une partie des constructions a déjà été effectuée, à la vente globale de la partie des terrains non encore utilisés, ou à la cession partielle du bail, à charge pour le bénéficiaire de la cession de réaliser ou d'achever les travaux d'aménagement et de construction.

Avant toute cession dans le contexte ci-dessus évoqué, le constructeur devra aviser l'aménageur de la ZAC de ses intentions, au moins trois mois à l'avance.

L'aménageur de la ZAC pourra, jusqu'à l'expiration de ce délai, exiger que les terrains lui soient rétrocédés ou soient cédés à un acquéreur désigné ou agréé par lui, ou, le cas échéant, que le bail soit résilié ou ne soit cédé qu'à un cessionnaire agréé par lui.

En cas de rétrocession, le prix de rétrocession sera calculé dans les conditions prévues pour l'indemnité de résolution, sans qu'il y ait lieu à une réduction de 15 %.

En cas de vente, à un acquéreur désigné ou agréé par l'aménageur de la ZAC, de la totalité des terrains ou d'une partie non encore entièrement construite, l'aménageur pourra exiger que le prix de vente soit fixé dans les mêmes conditions. En cas de cession de bail, le prix de cession ne pourra être supérieur au montant des loyers déjà versés à l'aménageur de la ZAC.

Le constructeur est cependant autorisé à céder le terrain ou le bail à un organisme de crédit-bail, à la condition expresse que celui-ci consente le crédit-bail au profit du constructeur lui-même.

Aucune location des terrains cédés ne pourra être consentie tant qu'ils n'auront pas reçu l'affectation prévue. Toutefois, le constructeur aura la possibilité de consentir des contrats de crédit-bail immobilier à la condition que les crédit-preneurs aient reçu l'agrément préalable de l'aménageur de la ZAC.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables en cas de mise en copropriété des locaux dans les termes de la loi du 10 juillet 1965, ni en cas de vente d'immeuble à construire au sens de l'article 1601-1 du code civil.

Tout morcellement, quelle qu'en soit la cause, des lots cédés est interdit, même après réalisation des travaux prévus, sauf autorisation spéciale et expresse accordée par l'aménageur de la ZAC et ce, sans préjudice, s'il y a lieu, de l'application des dispositions législatives et réglementaires relatives aux lotissements.

Pour les lots individuels vendus en vue de la réalisation d'une construction à usage d'habitation, il est formellement interdit aux constructeurs de procéder à un redécoupage et à une division de la parcelle acquise pour en créer une ou plusieurs nouvelles ou encore de diviser la construction réalisée et / ou créer des raccordements ou coffrets techniques supplémentaires afin que la parcelle acquise puisse accueillir plus d'un seul logement.

En cas de cessions successives, les acquéreurs successifs seront tenus par les dispositions du présent article.

Tout morcellement ultérieur sera soumis à la réglementation en vigueur.

Pour les lot à bâtir, le regroupement est interdit sauf accord préalable de l'aménageur.

Les actes de vente, de location ou de partage qui seraient consentis par le constructeur en méconnaissance des dispositions du présent article seraient nuls en application de l'article L. 411-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Dispositions spécifiques à certains lots :

La tranche 2 de la ZAC de la FONT DE MAUGUIO prévoit la réalisation de lots à bâtir dits "désirés et abordables" ou « clé en main ».

Dans un contexte où la rationalisation de la consommation foncière est un impératif, la conception de logement individuel en milieu péri-urbain et rural se confronte à différentes problématiques auxquelles le projet doit permettre de répondre :

- ☐ *Favoriser un habitat individuel abordable*
- ☐ *Assurer la conception d'un habitat désiré*
- ☐ *Garantir une qualité d'habitat avec une densité importante.*

Ainsi, l'Or Aménagement et la Commune de MAUGUIO ont décidé de mettre en place une démarche innovante. L'objectif est de faire appel à un architecte associé à un constructeur pour concevoir les maisons desdits lots à bâtir, avec un coût de construction encadré.

L'acquéreur devra ainsi régulariser un contrat de construction avec fourniture de plan auprès du constructeur retenu par l'aménageur.

Afin de répondre à cette orientation, l'aménageur a convenu de vendre lesdites parcelles à un prix inférieur à celui des parcelles de terrain à bâtir pour lot individuel non soumise à l'obligation de faire appel à un constructeur désigné.

En contrepartie de l'avantage accordé à l'acquéreur, conformément aux principes de la liberté contractuelle, lesdits lots seront soumis à condition de ressources pour leur attribution et feront l'objet d'une clause anti-spéculative d'une durée de 7 ans à compter de la signature de l'acte de vente encadrant l'affectation des biens cédés et leurs modalités de revente.

L'aménageur devra être tenu informé préalablement à toute mutation de propriété de ces lots.

Tout manquement à cette obligation pourra donner lieu, selon la nature de l'infraction commise, et au choix de l'aménageur, à des dommages-intérêts ou à la résolution de la vente.

Le montant des dommages et intérêts est fixé de la façon suivante :

- en cas de revente irrégulière à un prix supérieur au prix d'acquisition initial indexé :

à la plus-value réalisée par le constructeur à l'occasion de la revente par rapport au prix d'acquisition initial indexé sur l'indice BT01.

o en l'absence de construction : le prix d'acquisition initial est égal au prix d'acquisition du terrain à bâtir

o en cas de construction : le prix d'acquisition initial est égal au prix d'acquisition du terrain à bâtir auquel il convient d'ajouter le prix de la construction tel qu'il résultera du contrat de construction avec fourniture de plan et de la notice descriptive que l'ACQUEREUR s'engage à fournir au VENDEUR, ainsi que le prix des travaux de valorisation influant sur la valeur du bien, que l'ACQUEREUR serait en mesure de justifier sur facture.

- Dans les autres cas : à 15/100 (15 %) dudit prix de cession du terrain.

Pour les lots mixtes commercialisés auprès de constructeurs professionnels :

- Lorsque la programmation comportera des logements abordables, des clauses anti-spéculatives seront imposées et devront être reportées par le promoteur dans la vente desdits lots.

- Lorsque la programmation comportera des locaux d'activité, commerces, bureaux, ..., des clauses d'agrément préalable, tant de l'activité projetée que de l'exploitant, seront précisées à l'acte de vente.

- De façon générale, des engagements sur la nature des programmes et les prix de sortie seront précisés à l'acte de vente et devront être respectés par les promoteurs sous peine de se voir appliquer une sanction financière.

Lu et approuvé A , le

Le Maire ou le Président de l'EPCI

Le Constructeur

LISTE DES ANNEXES

Annexe 1 (art. 5) Cahier des Prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales (CPAUPE)

o Annexe 1a : CPAUPE – Lots à bâtir

o Annexe 1b : CPAUPE – Lots Mixtes

Annexe 2 (art. 2 et 10.1) Cahier des limites de prestations techniques et de chantier

o Annexe 2a : CLPT – Lots à bâtir

o Annexe 2b : CLPT – Lots Mixtes

Annexe 3 : CCCT particulier

Annexe 4 : Processus de coordination architecturale (schéma)

Annexe 5 : Charte chantier propre ».

- Fin de rappel littéral -

0.3.1.4 Cahier des charges particulier

Un cahier des charges de cession de terrains particulier pour le lot objet des présentes a été approuvé par Monsieur le Maire le 1^{er} décembre 2022, ci-après reproduit :

« ZAC LA FONT DE MAUGUIO

ANNEXE 3 AU CCCT - TRANCHE 2

APPROUVE PAR LE MAIRE DE LA COMMUNE DE MAUGUIO LE 3 MAI 2021 :

CAHIER DES CHARGES DE CESSIION DE TERRAINS PARTICULIER

Article 1 : Modification de l'article 4 du C.C.C.T.

L'article 4 du C.C.C.T. est complété des dispositions suivantes précisant les caractéristiques du programme de construction ainsi qu'en application de l'article L. 311-6 du Code de l'urbanisme et du CCCT, le nombre de mètres carrés de surface de plancher dont la construction est autorisée sur la parcelle cédée :

Numéro de lot :	MACROLOT 6
------------------------	------------

Superficie de la parcelle : (valeur indicative sous réserve de bornage)	4 097 m ²
Surface de plancher maximale autorisée :	4534 m ² dont : - 2431m ² de logements libres - 469m ² de logements abordables - 862m ² de logements sociaux - 772m ² de locaux d'activités

Article 2 : Autres modifications apportées au CCCT

En complément au CCCT, les prescriptions particulières résultant de la fiche de lot et/ou au plan de vente joint(e)(s) à l'acte de vente du lot ci-dessus identifiés sont applicables à ce terrain.

Il est ici précisé que :

- le macrolot objet des présentes est un lot mixte au sens du CCCT et se voit donc appliquer le CPAUPE et le CLPT qui s'y rapporte (annexe 1b et 2b)
Les frais de coordination architecturale précisés à l'annexe 4 du CCCT « Processus de coordination architecturale » sont ceux applicables aux lots à bâtir cédés à des non professionnels. Les frais de coordination architecturale applicables au macrolot objet des présentes seront précisés au compromis et à l'acte de vente.

Article 3 : Sauf dérogations expressément introduites aux compromis et à l'acte de vente, les autres clauses du CCCT de la ZAC de la Font de Mauguio approuvé demeurent inchangées

Lu et approuvé,
A MAUGUIO, le 01/12/2022

Le Maire »

- Fin de reproduction littérale -

Ledit cahier des charges particulier a fait l'objet d'un premier avenant en date 5 février 2024 ci-après littéralement reproduit :

**« ZAC LA FONT DE MAUGUIO
ANNEXE 3 AU CCCT - TRANCHE 2
APPROUVE PAR LE MAIRE DE LA COMMUNE DE MAUGUIO LE 3 MAI 2021 :
CAHIER DES CHARGES DE CESSIION DE TERRAINS PARTICULIER**

AVENANT N°1 AU CAHIER DES CHARGES DE CESSIION DE TERRAIN PARTICULIER

Le cahier des charges de cession de terrains particulier du macrolot 6 approuvé par le maire de la commune de Mauguio le 1^{er} décembre 2022, lequel constitue l'annexe 3 au Cahier de Charges de Cession de Terrain de la ZAC FONT de MAUGUIO, lui-même approuvé le 3 mai 2021, est modifié par le présent avenant.

Article 1 : Modifications apportées au CCCT particulier du 1^{er} décembre 2022

L'article 1 : « modification de l'article 4 du CCCT » est modifié comme suit :

L'article 4 du C.C.C.T. est complété des dispositions suivantes précisant les caractéristiques du programme de construction ainsi qu'en application de l'article L. 311-6 du Code de l'urbanisme et du CCCT, le nombre de mètres carrés de surface de plancher dont la construction est autorisée sur la parcelle cédée :

Numéro de lot :	MACROLOT 6
Superficie de la parcelle : (valeur indicative sous réserve de bornage)	4 108 m ²
Surface de plancher maximale autorisée :	4534 m ² dont : - 1 800m² de logements libres - 646m² de logements locatifs intermédiaires - 477m² de logements abordables - 881m² de logements locatifs sociaux - 733m² de locaux d'activités

Article 2 :

Sauf dérogations expressément introduites aux compromis et à l'acte de vente, les autres clauses du CCCT de la ZAC de la Font de Mauguio - tranche 2 et du CCCT particulier du macrolot6, tous deux précédemment approuvés, demeurent inchangées.

Lu et approuvé,
A MAUGUIO, le 05/02/2024

Le Maire »

- Fin de reproduction littérale -

Un deuxième avenant au cahier des charges particulier a été approuvé en date du 18 septembre 2024 lequel est ci-après littéralement rapporté :

**« ZAC LA FONT DE MAUGUIO
ANNEXE 3 AU CCCT - TRANCHE 2
APPROUVE PAR LE MAIRE DE LA COMMUNE DE MAUGUIO LE 3 MAI 2021 :
CAHIER DES CHARGES DE CESSIION DE TERRAINS PARTICULIER**

**AVENANT N°2
AU CAHIER DES CHARGES DE CESSIION DE TERRAIN PARTICULIER**

Le cahier des charges de cession de terrains particulier du macrolot 6 approuvé par le maire de la commune de Mauguio le 1^{er} décembre 2022, modifié par l'avenant N°1 le 5 février 2024 lequel constitue l'annexe 3 au Cahier de Charges de Cession de Terrain de la ZAC FONT de MAUGUIO, lui-même, modifié par le présent avenant.

Article 1 : Modifications apportées au CCCT particulier du 1^{er} décembre 2022

L'article 1 : « modification de l'article 4 du CCCT » est modifié comme suit :

L'article 4 du C.C.C.T. est complété des dispositions suivantes précisant les caractéristiques du programme de construction ainsi qu'en application de l'article L. 311-6 du Code de l'urbanisme et du CCCT, le nombre de mètres carrés de surface de plancher dont la construction est autorisée sur la parcelle cédée :

Numéro de lot :	MACROLOT 6
Superficie de la parcelle : (valeur indicative sous réserve de bornage)	4 108 m ²
Surface de plancher maximale autorisée :	4534 m ² dont : - 1 782m² de logements libres - 649m² de logements locatifs intermédiaires - 480m² de logements abordables - 893m² de logements locatifs sociaux - 730m² de locaux d'activités

Article 2 :

Sauf dérogations expressément introduites aux compromis et à l'acte de vente, les autres clauses du CCCT de la ZAC de la Font de Mauguio - tranche 2 et du CCCT particulier du macrolot 6, tous deux précédemment approuvés, demeurent inchangées.

*Lu et approuvé,
A MAUGUIO, le 18/09/2024*

Le Maire »

- Fin de reproduction littérale –

0.3.1.5 Association syndicale libre de propriétaires

Il n'existe pas d'association syndicale libre de propriétaires.

0.3.2 Autorisations d'urbanisme

0.3.2.1 Permis de construire

La société requérante a obtenu, pour la construction de l'ensemble immobilier objet des présentes, le permis de construire dont les caractéristiques suivent :

Date de la demande	20 mars 2023
Date de délivrance	24 juillet 2023
Bénéficiaire	SCCV HELEN KELLER
Numéro	PC 034 154 23 00016
Surface de plancher (SDP)	4507 m ²
Nombre de bâtiment(s)	2
Nombre de logement(s)	55 logements dont 12 LLS
Destination	Habitation et commerce
Prescriptions particulières	Celles éventuellement rapportées sur l'arrêté ou en annexe

Cette autorisation a été télétransmise en préfecture pour le contrôle de légalité le 25 juillet 2023, ainsi qu'il résulte de d'un accusé de réception dont une copie a été déposée au rang des minutes du notaire soussigné avec les pièces du programme.

Cette même autorisation a fait l'objet des mesures de publicité prévues par l'article R. 424-15 du Code de l'urbanisme. L'affichage sur le terrain a été constaté par la SELARL Le Floch Thierry, Baillon, Bichat, Huissiers de Justice Associés à Montpellier, ainsi qu'il résulte d'un procès-verbal en date des 28 juillet, 28 août et 28 septembre 2023.

La requérante déclare :

- que la bénéficiaire de l'autorisation n'a été notifiée d'aucun recours gracieux ou contentieux ou de demande de déferé préfectoral concernant l'autorisation, dans les délais et formes prévus par l'article R. 600-1 du Code de l'urbanisme.

- que l'autorisation n'a fait l'objet d'aucun retrait de la part du maire de la commune dans le délai de trois mois suivant sa délivrance, délai prévu par l'article L.424-5 du code de l'urbanisme.

Elle considère en conséquence ladite autorisation définitive et purgée de tous recours.

Ces déclarations sont corroborées par :

- Une attestation de la mairie de Mauguio en date du 6 décembre 2023 indiquant que le permis de construire n'a fait l'objet d'aucun recours gracieux ni d'aucun retrait ;
- Une attestation du greffe du tribunal administratif de Montpellier en date du 2 février 2024 confirmant que l'autorisation d'urbanisme ci-dessus visée n'a fait l'objet d'aucun recours contentieux.

Les documents suivants (ou leurs copies) ont été (ou seront) déposés au rang des minutes du notaire soussigné avec les pièces du programme dont s'agit, savoir :

- l'arrêté de permis de construire,
- le procès-verbal de constat d'affichage du permis de construire sur le terrain,
- les attestations ci-dessus visées.

0.4 SITUATION ENVIRONNEMENTALE

Il résulte du titre de propriété de la requérante, ce qui suit :

« Protection de l'environnement »

Le notaire informe les parties des dispositions suivantes du Code de l'environnement :

- *Celles de l'article L 514-20 du Code de l'environnement, et ce dans la mesure où une installation soumise à autorisation ou à enregistrement a été exploitée sur les lieux :*

« Lorsqu'une installation soumise à autorisation, ou à enregistrement, a été exploitée sur un terrain, le vendeur de ce terrain est tenu d'en informer par écrit l'acheteur ; il l'informe également, pour autant qu'il les connaisse, des dangers ou inconvénients importants qui résultent de l'exploitation.

Si le vendeur est l'exploitant de l'installation, il indique également par écrit à l'acheteur si son activité a entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives. L'acte de vente atteste de l'accomplissement de cette formalité.

A défaut et si une pollution constatée rend le terrain impropre à sa destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution, l'acheteur a le choix de demander la résolution de la vente ou de se faire restituer une partie du prix ; il peut aussi demander la réhabilitation du site aux frais du vendeur, lorsque le coût de cette réhabilitation ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente. »

- *Celles de l'article L 125-7 du Code de l'environnement, et ce dans la mesure où une installation soumise à autorisation ou à enregistrement n'a pas été exploitée sur les lieux :*

« Sans préjudice de l'article L 514-20 et de l'article L 125-5, lorsqu'un terrain situé en zone d'information sur les sols mentionné à l'article L 125-6 fait l'objet d'un contrat de vente ou de location, le vendeur ou le bailleur du terrain est tenu d'en informer par écrit l'acquéreur ou le locataire. Il communique les informations rendues publiques par l'Etat, en application du même article L. 125-6. L'acte de vente ou de location atteste de l'accomplissement de cette formalité.

A défaut et si une pollution constatée rend le terrain impropre à sa destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution, l'acheteur ou le locataire a le choix de demander la résolution du contrat ou, selon le cas, de se faire restituer une partie du prix de vente ou d'obtenir une réduction du loyer. L'acquéreur peut aussi demander la réhabilitation du terrain aux frais du vendeur lorsque le coût de cette réhabilitation ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente.»

En outre, pour ce qui concerne le traitement des terres qui seront excavées, elles deviennent alors des meubles et, si elles sont polluées, seront soumises à la réglementation des déchets. Elles devront, à ce titre, faire l'objet d'une évacuation dans des décharges appropriées au caractère dangereux, non dangereux ou inerte des déchets.

Le **VENDEUR** déclare :

- Ne pas avoir personnellement exploité une installation soumise à autorisation sur les lieux ;
- Ne pas connaître l'existence de déchets considérés comme abandonnés ;
- Qu'à sa connaissance :
 - L'activité exercée dans l'immeuble objet des présentes n'a pas entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives visées par l'article L 514-20 du Code de l'environnement ;
 - Le bien n'est frappé d'aucune pollution susceptible de résulter notamment de l'exploitation actuelle ou passée ou de la proximité d'une installation soumise à autorisation ;
 - Il n'a jamais été déposé ni utilisé sur le terrain ou enfoui dans celui-ci de déchets ou substances quelconques telles que, par exemple, amiante, polychlorobiphényles, polychloroterphényles directement ou dans des appareils ou installations pouvant entraîner des dangers ou inconvénients pour la santé ou l'environnement ;
 - Il n'a jamais été exercé sur les lieux dont il s'agit ou les lieux voisins d'activités entraînant des dangers ou inconvénients pour la santé ou l'environnement (air, eaux superficielles ou souterraines, sols ou sous-sols par exemple) ;
 - Il ne s'est pas produit d'incident ou accident présentant un danger pour la sécurité civile, la qualité, la conservation ou la circulation des eaux ;
- Qu'il n'a pas reçu de l'administration en sa qualité de "détenteur", aucune injonction de faire des travaux de remise en état de l'immeuble ;
- Qu'il ne dispose pas d'information lui permettant de supposer que les lieux ont supporté, à un moment quelconque, une installation classée ou, encore, d'une façon générale, une installation soumise à déclaration.

ETUDE DE SOL – POLLUTION

a) Résistance des sols et sous-sols - Etude générale diligentée par le VENDEUR

L'ACQUEREUR déclare avoir une parfaite connaissance de l'implantation de l'opération, de son environnement futur et actuel pour s'être rendu sur les lieux et avoir pris toutes informations nécessaires auprès des personnes et services compétents ainsi que le **VENDEUR** l'y a engagé.

L'ACQUEREUR prendra l'immeuble, sous réserve des déclarations faites et des garanties consenties dans l'acte par le **VENDEUR**, dans l'état où il se trouve au jour de l'entrée en jouissance, sans garantie de la part de ce dernier en raison des vices apparents dont le sol, le sous-sol et les ouvrages, s'ils existent, pourraient être affectés. Il sera subrogé dans tous les droits et actions du **VENDEUR** relativement à l'immeuble, ainsi qu'à l'encontre des auteurs des rapports et diagnostics produits.

L'ACQUEREUR reconnaît avoir reçu un exemplaire des études de sols effectuée par le **VENDEUR** en vue de la réalisation des travaux d'aménagement de la ZAC réalisées par le cabinet FONDASOL suivantes :

- Etudes géotechniques de conception G2 AVP du 2 septembre 2016
- Complément à l'étude géotechnique G2 AVP du 07 juin 2017 (ajout des parcelles CH4 et 5 suite à décision de modification du périmètre)
- Etudes géotechniques G2 – PRO du 28 juin 2018

L'ACQUEREUR reconnaît que ces études de sol générales lui ont permis d'appréhender les caractéristiques dominantes du sol de l'opération sans toutefois garantir l'adéquation du projet spécifique de construction de ce dernier à la nature du sol et du sous-sol.

Cette étude de sol communiquée à **L'ACQUEREUR** à titre purement indicatif ne saurait engager de quelque manière que ce soit la responsabilité du **VENDEUR** ce que reconnaît expressément **L'ACQUEREUR**.

En outre, une étude géotechnique telle que prescrite par les articles L 112-21 et suivants du Code de la construction et de l'habitation a été effectuée par le cabinet TERREFORT sis 1956 La Lauragaise à LABEGE (31670) le 9 décembre 2022 et est **annexée**.

La durée de validité de l'étude géotechnique préalable est de trente ans si aucun remaniement du sol n'a été effectué.

Le contenu de cette étude mentionnée aux articles R 112-6 et R 112-7 du Code de la construction et de l'habitation est précisé par un arrêté du 22 juillet 2020.

Cette étude devra être également annexée aux mutations successives de l'immeuble.

Le propriétaire actuel déclare que, à sa connaissance et de son fait, aucun remaniement du sol n'a été effectué entre la réalisation de l'étude de sol G1 susvisée et la signature des présentes.

b) Absence de pollution

Le **VENDEUR** déclare ne pas avoir effectué de diagnostic pollution.

En outre, il est ici rappelé les dispositions de l'article L125-7 du Code de l'Environnement :

" Sauf dans les cas où trouve à s'appliquer l'article L. 514-20, lorsque les informations rendues publiques en application de l'article L. 125-6 font état d'un risque de pollution des sols affectant un terrain faisant l'objet d'une transaction, le vendeur ou le bailleur du terrain est tenu d'en informer par écrit l'acquéreur ou le locataire. Il communique les informations rendues publiques par l'Etat, en application du même article L. 125-6. L'acte de vente ou de location atteste de l'accomplissement de cette formalité.

A défaut et si une pollution constatée rend le terrain impropre à sa destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans après la découverte de la pollution, l'acheteur ou le locataire a le choix de poursuivre la résolution du contrat ou, selon le cas, de se faire restituer une partie du prix de vente ou d'obtenir une réduction du loyer ; l'acheteur peut aussi demander la remise en état du terrain aux frais du vendeur lorsque le coût de cette remise en état ne paraît pas disproportionné au prix de vente. [...] »

- Fin de rappel littéral -

La copie de l'étude géotechnique effectuée par le cabinet TERREFORT sis 1956 La Lauragaise à LABEGE (31670) le 9 décembre 2022 ci-dessus visée est annexée au dépôt de pièces du programme **LE CLOS CERES** reçu ce jour par le Notaire soussigné.

En tout état de cause, en présence de pollutions sur le terrain d'assiette de l'ensemble immobilier objet des présentes, la requérante s'engage, en sa qualité de constructeur, à le remettre en état à ses frais afin de le rendre compatible avec l'usage auquel il est destiné, savoir : habitation et commerce.

0.5 ARCHEOLOGIE PREVENTIVE

Il résulte du titre de propriété de la requérante, ce qui suit :

« **L'ACQUEREUR** est informé :

- d'une part qu'en vertu de la loi numéro 2001-44 du 17 Janvier 2001, des décrets numéro 2002-89 du 16 Janvier 2002 et numéro 2004-490 du 3 Juin 2004, le Préfet peut demander l'établissement d'un diagnostic sur l'archéologie préventive imposant la conservation de tout ou partie du site ;

- d'autre part sur les conséquences qui peuvent résulter de ce diagnostic tant sur les pièces d'urbanisme que sur les délais fixés quant à la réalisation de l'opération d'aménagement.

- que, le **VENDEUR** a saisi volontairement le Service Régional de l'Archéologie afin de savoir si le projet d'aménagement était susceptible de prescriptions archéologiques à deux reprises, savoir :

*Courrier du 20 mars 2014 ayant donné lieu à un arrêté de prescription de diagnostic n°14-149/10428 du 21 mars 2014 (multiples parcelles)

*Courrier du 25 janvier 2017 ayant donné lieu à un arrêté de prescription de diagnostic archéologique préventif n°17/71-11/11122 du 24 février 2017 (parcelles CH4, CH5, CE 1, 2, 3 et 4)

- Suite aux rapports de diagnostics établis, un arrêté n°2017/428-11 a eu pour objet la prescription de fouilles archéologiques préventives sur les parcelles CE 62, 37 et 49p qui ont été réalisées en 2018.
- Par courrier en date du 26 mars 2019, la DRAC a indiqué que l'ensemble de ces parcelles étaient désormais libérées de toutes contraintes archéologiques.
- Pour le surplus des terrains non encore diagnostiqués à l'occasion des premières opérations ci-dessus : courrier du 2 octobre 2020 ayant donné lieu à un arrêté de prescription de diagnostic archéologique préventif n°76-2020-1055 du 11 décembre 2020 (parcelles CD 11, 12, 14, 27, 30, 43, 94 et 247) suivi d'un arrêté de prescription d'une fouille d'archéologie préventive n°76-2021-0844 du 29 juin 2021 portant sur les parcelles CD 11, 12, 27, 29, 30, 94 et 95, lesdites fouilles n'ayant pas encore été réalisées.
- Suite au rapport de diagnostic établi, un arrêté n°76-2021-0844 du 29 juin 2021 a eu pour objet la prescription de fouilles archéologiques préventives sur les parcelles CD 11, 12, 27, 29, 94 et 95 qui n'ont à ce jour pas encore été réalisées.

S'agissant des parcelles d'assiette du macrolot objet des présentes, celles-ci sont entièrement libérées de toutes contraintes archéologiques tel qu'il résulte du plan d'Etat des Contraintes Archéologiques délivré par la DRAC Occitanie en date du 6 avril 2020 joint en annexe.

VESTIGES IMMOBILIERS ARCHEOLOGIQUES

L'article 552 du Code civil dispose que :

"La propriété du sol emporte la propriété du dessus et du dessous. Le propriétaire peut faire au-dessus toutes les plantations et constructions qu'il juge à propos, sauf les exceptions établies au titre Des servitudes ou services fonciers. Il peut faire au-dessous toutes les constructions et fouilles qu'il jugera à propos, et tirer de ces fouilles tous les produits qu'elles peuvent fournir, sauf les modifications résultant des lois et règlements relatifs aux mines, et des lois et règlements de police."

Toutefois, l'article L 541-1 du Code du patrimoine dispose que :

"Les dispositions de l'article 552 du code civil relatives aux droits du propriétaire du sol ne sont pas applicables aux biens archéologiques immobiliers mis au jour à la suite d'opérations archéologiques ou de découvertes fortuites réalisées sur des terrains dont la propriété a été acquise après la publication de la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive. Ces biens archéologiques immobiliers appartiennent à l'Etat dès leur mise au jour à la suite d'opérations archéologiques ou en cas de découverte fortuite."

L'Etat verse au propriétaire du fonds où est situé le bien une indemnité destinée à compenser le dommage qui peut lui être occasionné pour accéder audit bien. A défaut d'accord amiable sur le montant de l'indemnité, celle-ci est fixée par le juge judiciaire."

Il y a lieu de distinguer entre :

- Le vestige archéologique immobilier enfoui ou dissimulé, et donc ignoré du propriétaire du sol, la propriété de ce vestige ne peut être acquise par prescription ni encore moins par titre. Ce vestige appartient à l'Etat quel qu'en soit le découvreur ou "inventeur". Un dédommagement est prévu pour les propriétaires des terrains traversés à l'effet d'accéder à ce vestige. Si la découverte du vestige est effectuée par le propriétaire du sol, ce dernier pourra toucher une indemnité en cas d'exploitation commerciale, indemnité soit forfaitaire soit liée aux résultats de l'exploitation. Le tout, bien entendu, si le vestige en question présente un intérêt scientifique ou historique. La commune sur le territoire de laquelle le vestige a été découvert dispose d'un délai de six mois pour délibérer sur l'incorporation du vestige dans son domaine public ou pour renoncer à ses droits sur le vestige. A défaut de délibération dans ce délai, elle est réputée avoir renoncé à exercer ses droits sur le vestige. Lorsque le vestige n'est pas incorporé au domaine public, il peut être cédé à l'amiable par l'Etat, et si dans les six mois du renoncement de la commune il n'est ni incorporé au domaine public ni cédé à l'amiable, l'Etat est censé avoir renoncé à sa propriété, le propriétaire du fonds peut alors demander au Préfet de constater cette renonciation par un acte qui doit être publié au service de la publicité foncière, le tout aux termes des dispositions de l'article R 541-1 du Code du patrimoine.
- Le vestige archéologique non enfoui ou non dissimulé mentionné dans les actes fait titre de propriété du propriétaire du sol, à défaut de mention dans les actes sa propriété pourra être revendiquée par le propriétaire du sol en invoquant la prescription acquisitive. »

- Fin de rappel littéral -

0.6 LOI SUR L'EAU

Il résulte du titre de propriété de la requérante, ce qui suit :

« Un arrêté portant autorisation environnementale au titre de l'article L181-1 et suivants du code de l'environnement a été délivré le 14 janvier 2019. »

- Fin de rappel littéral -

0.7 SERVITUDES

La requérante déclare, savoir :

- qu'à sa connaissance, il n'existe pas de servitudes autres que celles résultant de la situation naturelle des lieux, de la loi, de l'urbanisme ou que celles rapportées le cas échéant aux présentes.
- que la réalisation de la présente opération n'a pas nécessité la création de servitude de quelque nature que ce soit (de type servitude de passage, servitude de vue, servitude de tour d'échelle, servitude de cour commune... sans que cette liste ne soit limitative).

0.8 UNIONS DE SYNDICATS DE COPROPRIETES ASSOCIATIONS SYNDICALES DE PROPRIETAIRES

La requérante déclare :

- que le terrain n'est pas compris dans le périmètre d'une association syndicale de propriétaires ;
- qu'à ce jour il n'est pas envisagé que l'immeuble objet des présentes devienne membre d'une union de syndicats de copropriété.

En effet la requérante déclare que l'immeuble objet des présentes ne dispose pas d'éléments d'équipement commun ni de services d'intérêt commun avec un autre immeuble.

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

1.1 DESIGNATION DE L'IMMEUBLE

L'immeuble à édifier sur le terrain ci-dessus désigné sera dénommé **LE CLOS CERES**.

1.1.1 Architecture

Il comprendra, à son achèvement, 2 bâtiments élevés, savoir :

- de 3 étages sur rez-de-chaussée (RDC) pour le bâtiment abritant les cages A, B et C et 1 niveau de sous-sol à usage de parc de stationnement sous les cages A et B ;
- de 2 étages sur rez-de-chaussée (RDC) pour le bâtiment abritant les cages D et E.

1.1.2 Organisation et circulation**1.1.2.1 Cage d'escalier du sous-sol**

Le sous-sol de la résidence sera desservi par une cage d'escalier.

1.1.2.2 Cages d'escalier en élévation

Les étages de la résidence seront desservis par 5 cages d'escalier en élévation A, B, C, D et E.

1.1.2.3 Ascenseurs

Il existera 2 ascenseurs qui desserviront l'ensemble des étages en élévation des cages B et C.

1.1.3 Description sommaire des lots privatifs

L'immeuble comprendra, au titre des parties privatives :

- Au sous-sol des cages A et B :

- 21 emplacements de stationnement.

- Au rez-de-chaussée :

- 5 locaux commerciaux ;
- 22 emplacements de stationnement dans la zone de stationnements A-B ;
- 25 emplacements de stationnement dont deux adaptés aux personnes à mobilité réduite dans la zone de stationnements D-E.

- Au niveau R+1 :

- Cage A : 4 appartements ;
- Cage B : 5 appartements ;
- Cage C : 6 appartements et 1 cellier ;
- Cage D : 4 appartements ;
- Cage E : 3 appartements.

- Au niveau R+2 :

- Cage A : 4 appartements ;
- Cage B : 5 appartements ;

- Cage C : 6 appartements et 1 cellier ;
- Cage D : 4 appartements ;
- Cage E : 4 appartements.

- Au niveau R+3 :

- Cage B : 6 appartements ;
- Cage C : 4 appartements et 1 cellier.

- A l'extérieur :

- 18 emplacements de stationnement dont un adapté aux personnes à mobilité réduite.

Soit un total de 55 appartements, 5 locaux commerciaux, 3 celliers et 86 emplacements de stationnement.

1.1.4 Description sommaire des locaux et espaces communs

Les locaux et espaces communs de la copropriété (parties communes) consisteront, pour l'essentiel, en :

- Au niveau R-1 :

- Un emplacement 2 roues ;
- Une cage d'escalier ;
- Les aires de circulations piétonnes et véhicules.

- Au niveau RDC :

- Un hall d'entrée pour chacune des cages A, B, C, D et E ;
- Les aires de présentation des boîtes aux lettres dans le hall A pour la cage A, dans le hall C pour les cages B et C et à l'extérieur pour les cages D et E ;
- Un ascenseur dans les cages B et C ;
- Cinq cages d'escalier A, B, C, D et E ;
- Une cage d'escalier permettant l'accès à la zone de stationnements A-B ;
- Un local fibre dans la cage B ;
- Un espace de tri pour les commerces dans la cage B ;
- Un emplacement deux roues et les aires de circulations piétonnes et véhicules dans la zone de stationnements A-B ;
- Un local vélos, un emplacement 2 roues et les aires de circulations piétonnes et véhicules dans la zone de stationnements D – E.

- Au niveau R+1 :

- Cinq cages d'escalier et circulations A, B, C, D et E ;
- Deux ascenseurs.

- Au niveau R+2 :

- Cinq cages d'escalier et circulations A, B, C, D et E ;
- Deux ascenseurs.

- Au niveau R+3 :

- Deux cages d'escalier et circulations B et C ;
- Deux ascenseurs.

A l'extérieur un abris vélos, un point d'apport pour les ordures ménagères et un emplacement de stationnement adapté aux personnes à mobilité réduite portant le numéro commercial 87.

Etant précisé que la ou les places de stationnement communes PMR, dont il est parlé ci-dessus, seront louées de manière prioritaire aux personnes handicapées habitant la copropriété conformément aux dispositions de l'**article 8 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965** et du **décret n°2017-688 du 28 avril 2017**.

1.1.5 Accès

La requérante déclare que les accès piétons et véhicules se feront via la rue Théodore Franklin et par l'avenue Jean Moulin.

1.2 PLANS ET AUTRES ANNEXES

Sont demeurés ci-**annexés** :

Les plans de la copropriété

- un plan de masse ;

Annexe n°1

- un plan du niveau sous-sol ;

Annexe n°2

- un plan du rez-de-chaussée ;

Annexe n°3

- un plan du 1^{er} étage ;

Annexe n°4

- un plan du 2^{ème} étage ;

Annexe n°5

- un plan du 3^{ème} étage,

Annexe n°6

- un plan du 4^{ème} étage.

Annexe n°7

Les tableaux

- un tableau des quotes-parts de parties communes et de charges générales et spéciales (relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes générales et spéciales) ;

Annexe n°8

- un tableau des quotes-parts de charges de services et d'éléments d'équipement communs.

Annexe n°9

La note explicative

- une note sur les méthodes de calcul conforme aux prescriptions de l'article 10 dernier alinéa de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965.

Annexe n°10

Ces documents, plans et tableaux ont été établis par le cabinet DGEMA, géomètres-experts à MONTPELLIER (34080), 134, rue de Font Caude.

En ce qui concerne la distribution intérieure des lots privatifs ainsi que la localisation des réseaux et/ou éléments d'équipement situés à l'intérieur des lots privatifs, la requérante précise que les plans susvisés sont purement indicatifs.

1.3 DIVISION DE L'IMMEUBLE

L'immeuble est divisé en **cent quarante-neuf (149) lots de copropriété** numérotés de 1 à 149 inclus.

Il résulte de l'article 1 alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965 que « *Le lot de copropriété comporte obligatoirement une partie privative et une quote-part de parties communes, lesquelles sont indissociables* ».

1.3.1 Les numéros éventuellement contenus dans la désignation des lots, après l'indication du numéro du lot, se réfèrent exclusivement aux indications portées sur les plans annexés aux présentes, à l'exclusion de tous autres et en particulier de tout numérotage pouvant être apposé au sol par exemple (ou bien encore sur les portes des locaux s'il y en a).

1.3.2 Les aires de stationnement seront dénommées PARKINGS.

Etant entendu qu'un **PARKING** est un emplacement de stationnement ne comportant ni cloison ni porte, mais éventuellement un simple marquage au sol.

1.3.3 La norme NF P 91-120 (avril 1996), qui fixe les dimensions minimales des emplacements et des voies des parcs de stationnement à usage privatif, dispose :

- que les emplacements de **classe A**, dits « normaux », conviennent à la grande majorité des véhicules particuliers circulant en Europe occidentale ;
- que les emplacements de **classe B**, dits « réduits », conviennent aux petits véhicules.

1.4 DESIGNATION DES LOTS

Lot numéro un (1) :

Un local d'activités, au niveau RDC du bâtiment unique, portant le numéro commercial Local 1

Et les deux mille sept cent dix-huit /cent millièmes (2718 /100000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro deux (2) :

Un local d'activités, au niveau RDC du bâtiment unique, portant le numéro commercial Local 2

Et les trois mille quatre cent douze /cent millièmes (3412 /100000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro trois (3) :

Un local d'activités, au niveau RDC du bâtiment unique, portant le numéro commercial Local 3

Et les deux mille quatre cent quatre-vingt-quatre /cent millièmes (2484 /100000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro quatre (4) :

Un local d'activités avec jardin, au niveau RDC du bâtiment unique, portant le numéro commercial Local 4

Et les quatre mille quatre cent cinquante-deux /cent millièmes (4452 /100000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cinq (5) :

Un local d'activités, au niveau RDC du bâtiment unique, portant le numéro commercial Local 5

Et les deux mille deux cent quatre-vingts /cent millièmes (2280 /100000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro six (6) :

Un appartement de type T3, au niveau R+1 du bâtiment unique, cage d'escalier A, portant le numéro commercial A101, et comprenant : une entrée/dégagement, un séjour/cuisine, 2 chambres, une salle de bains, un WC et une terrasse.

Et les mille cinq cent quarante-quatre /cent millièmes (1544 /100000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro sept (7) :

Un appartement de type T4, au niveau R+1 du bâtiment unique, cage d'escalier A, portant le numéro commercial A102, et comprenant : une entrée, un séjour/cuisine, 3 chambres, une salle de bains, un WC, un dégagement et une terrasse

Et les mille neuf cent vingt-trois /cent millièmes (1923 /100000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro huit (8) :

Un appartement de type T3, au niveau R+1 du bâtiment unique, cage d'escalier A, portant le numéro commercial A103, et comprenant : une entrée/dégagement, un séjour/cuisine, 2 chambres, une salle de bains, un WC et une terrasse

Et les mille cinq cent deux /cent millièmes (1502 /100000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro neuf (9) :

Un appartement de type T2, au niveau R+1 du bâtiment unique, cage d'escalier A, portant le numéro commercial A104, et comprenant : une entrée, un séjour/cuisine, une chambre, une salle d'eau, un WC et une loggia

Et les mille cent dix /cent millièmes (1110 /100000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro dix (10) :

Un appartement de type T3, au niveau R+2 du bâtiment unique, cage d'escalier A, portant le numéro commercial A201, et comprenant : une entrée, un séjour/cuisine, 2 chambres, une salle de bains, un WC, un dégagement et une terrasse

Et les mille cinq cent vingt-neuf /cent millièmes (1529 /100000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro onze (11) :

Un appartement de type T4, au niveau R+2 du bâtiment unique, cage d'escalier A, portant le numéro commercial A202, et comprenant : une entrée, un séjour/cuisine, 3 chambres, une salle de bains, un WC, un dégagement et une terrasse

Et les mille neuf cent quatre /cent millièmes (1904 /100000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro douze (12) :

Un appartement de type T3, au niveau R+2 du bâtiment unique, cage d'escalier A, portant le numéro commercial A203, et comprenant : une entrée/dégagement, un séjour/cuisine, 2 chambres, une salle de bains, un WC et une terrasse

Et les mille quatre cent quatre-vingt-sept /cent millièmes (1487 /100000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro treize (13) :

Un appartement de type T2, au niveau R+2 du bâtiment unique, cage d'escalier A, portant le numéro commercial A204, et comprenant : une entrée, un séjour/cuisine, une chambre, une salle d'eau, un WC et une loggia

Et les mille quatre-vingt-dix-neuf /cent millièmes (1099 /100000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro quatorze (14) :

Un appartement de type T3, au niveau R+1 du bâtiment unique, cage d'escalier B, portant le numéro commercial B101, et comprenant : un séjour/cuisine, 2 chambres, une salle de bains, un WC, un dégagement et une terrasse

Et les mille quatre cent quatorze /cent millièmes (1414 /100000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro quinze (15) :

Un appartement de type T2, au niveau R+1 du bâtiment unique, cage d'escalier B, portant le numéro commercial B102, et comprenant : un séjour/cuisine, une chambre, une salle d'eau, un WC et une loggia

Et les neuf cent soixante-deux /cent millièmes (962 /100000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro seize (16) :

Un appartement de type T3, au niveau R+1 du bâtiment unique, cage d'escalier B, portant le numéro commercial B103, et comprenant : une entrée/dégagement, un séjour/cuisine, 2 chambres, une salle d'eau, un WC et une terrasse

Et les mille cinq cent trente-quatre /cent millièmes (1534 /100000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro dix-sept (17) :

Un appartement de type T3, au niveau R+1 du bâtiment unique, cage d'escalier B, portant le numéro commercial B104, et comprenant : une entrée/dégagement, un séjour/cuisine, 2 chambres, une salle d'eau, un WC et une terrasse

Et les mille quatre cent soixante-quinze /cent millièmes (1475 /100000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro dix-huit (18) :

Un appartement de type T2, au niveau R+1 du bâtiment unique, cage d'escalier B, portant le numéro commercial B105, et comprenant : un séjour/cuisine, une chambre, une salle d'eau, un WC, un cellier et une terrasse

Et les mille cent quinze /cent millièmes (1115 /100000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro dix-neuf (19) :

Un appartement de type T3, au niveau R+2 du bâtiment unique, cage d'escalier B, portant le numéro commercial B201, et comprenant : un séjour/cuisine, 2 chambres, une salle de bains, un WC, un dégagement et une terrasse

Et les mille quatre cent quarante /cent millièmes (1440 /100000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro vingt (20) :

Un appartement de type T2, au niveau R+2 du bâtiment unique, cage d'escalier B, portant le numéro commercial B202, et comprenant : un séjour/cuisine, une chambre, une salle d'eau, un WC et une loggia

Et les neuf cent quatre-vingt-deux /cent millièmes (982 /100000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro vingt et un (21) :

Un appartement de type T3, au niveau R+2 du bâtiment unique, cage d'escalier B, portant le numéro commercial B203, et comprenant : une entrée/dégagement, un séjour/cuisine, 2 chambres, une salle d'eau, un WC et une terrasse

Et les mille cinq cent soixante-cinq /cent millièmes (1565 /100000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro vingt-deux (22) :

Un appartement de type T3, au niveau R+2 du bâtiment unique, cage d'escalier B, portant le numéro commercial B204, et comprenant : une entrée/dégagement, un séjour/cuisine, 2 chambres, une salle d'eau, un WC et une terrasse

Et les mille cinq cent douze /cent millièmes (1512 /100000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro vingt-trois (23) :

Un appartement de type T2, au niveau R+2 du bâtiment unique, cage d'escalier B, portant le numéro commercial B205, et comprenant : un séjour/cuisine, une chambre, une salle d'eau, un WC, un cellier et une terrasse

Et les mille cent quarante-deux /cent millièmes (1142 /100000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro vingt-quatre (24) :

Un appartement de type T3, au niveau R+3 du bâtiment unique, cage d'escalier B, portant le numéro commercial B301, et comprenant : un séjour/cuisine, 2 chambres, une salle de bains, un WC, un dégagement, un solarium et une terrasse

Et les mille six cent quatre-vingt-quatre /cent millièmes (1684 /100000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro vingt-cinq (25) :

Un appartement de type T2, au niveau R+3 du bâtiment unique, cage d'escalier B, portant le numéro commercial B302, et comprenant : un séjour/cuisine, une chambre, une salle d'eau, un WC et une loggia

Et les mille neuf /cent millièmes (1009 /100000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro vingt-six (26) :

Un appartement de type T2, au niveau R+3 du bâtiment unique, cage d'escalier B, portant le numéro commercial B303, et comprenant : une entrée/dégagement, un séjour/cuisine, une chambre, une salle d'eau, un WC et une terrasse

Et les mille cent soixante-dix-sept /cent millièmes (1177 /100000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro vingt-sept (27) :

Un appartement de type T2, au niveau R+3 du bâtiment unique, cage d'escalier B, portant le numéro commercial B304, et comprenant : une entrée, un séjour/cuisine, une chambre, une salle d'eau, un WC et 2 terrasses

Et les mille trois cent trois /cent millièmes (1303 /100000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro vingt-huit (28) :

Un appartement de type T4, au niveau R+3 du bâtiment unique, cage d'escalier B, portant le numéro commercial B305, et comprenant : une entrée/dégagement, un séjour/cuisine, 3 chambres, une salle de bains, une salle d'eau, 2 WC, un cellier et une terrasse

Et les deux mille trois cent quatre-vingt-un /cent millièmes (2381 /100000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro vingt-neuf (29) :

Un appartement de type T4, au niveau R+3 du bâtiment unique, cage d'escalier B, portant le numéro commercial B306, et comprenant : une entrée/dégagement, un séjour/cuisine, 3 chambres, une salle de bains, une salle d'eau, 2 WC, un cellier et une terrasse

Et les deux mille quatre cent quatre-vingt-trois /cent millièmes (2483 /100000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro trente (30) :

Un appartement de type T2, au niveau R+1 du bâtiment unique, cage d'escalier C, portant le numéro commercial C101, et comprenant : une entrée, un séjour/cuisine, une chambre, une salle d'eau, un WC et une terrasse

Et les mille vingt-quatre /cent millièmes (1024 /100000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro trente et un (31) :

Un appartement de type T3, au niveau R+1 du bâtiment unique, cage d'escalier C, portant le numéro commercial C102, et comprenant : un séjour/cuisine, 2 chambres, une salle de bains, un WC, un dégagement et une terrasse

Et les mille quatre cent trente-huit /cent millièmes (1438 /100000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro trente-deux (32) :

Un appartement de type T2, au niveau R+1 du bâtiment unique, cage d'escalier C, portant le numéro commercial C103, et comprenant : un séjour/cuisine, une chambre, une salle d'eau, un WC et une loggia

Et les neuf cent quatre-vingt-un /cent millièmes (981 /100000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro trente-trois (33) :

Un appartement de type T2, au niveau R+1 du bâtiment unique, cage d'escalier C, portant le numéro commercial C104, et comprenant : un séjour/cuisine, une chambre, une salle d'eau, un WC et une loggia

Et les neuf cent soixante-trois /cent millièmes (963 /100000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro trente-quatre (34) :

Un appartement de type T3, au niveau R+1 du bâtiment unique, cage d'escalier C, portant le numéro commercial C105, et comprenant : un séjour/cuisine, 2 chambres, une salle de bains, un WC, un dégagement et une terrasse

Et les mille trois cent quatre-vingt-douze /cent millièmes (1392 /100000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro trente-cinq (35) :

Un appartement de type T2, au niveau R+1 du bâtiment unique, cage d'escalier C, portant le numéro commercial C106, et comprenant : une entrée, un séjour/cuisine, une chambre, une salle d'eau, un WC et une terrasse

Et les neuf cent soixante-six /cent millièmes (966 /100000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro trente-six (36) :

Un cellier, au niveau R+1 du bâtiment unique, cage d'escalier C

Et les vingt-huit /cent millièmes (28 /100000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro trente-sept (37) :

Un appartement de type T2, au niveau R+2 du bâtiment unique, cage d'escalier C, portant le numéro commercial C201, et comprenant : une entrée, un séjour/cuisine, une chambre, une salle d'eau, un WC et une terrasse

Et les mille quarante-trois /cent millièmes (1043 /100000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro trente-huit (38) :

Un appartement de type T3, au niveau R+2 du bâtiment unique, cage d'escalier C, portant le numéro commercial C202, et comprenant : un séjour/cuisine, 2 chambres, une salle de bains, un WC, un dégagement et une terrasse

Et les mille quatre cent soixante-six /cent millièmes (1466 /100000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro trente-neuf (39) :

Un appartement de type T2, au niveau R+2 du bâtiment unique, cage d'escalier C, portant le numéro commercial C203, et comprenant : un séjour/cuisine, une chambre, une salle d'eau, un WC et une loggia

Et les neuf cent quatre-vingt-seize /cent millièmes (996 /100000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro quarante (40) :

Un appartement de type T2, au niveau R+2 du bâtiment unique, cage d'escalier C, portant le numéro commercial C204, et comprenant : un séjour/cuisine, une chambre, une salle d'eau, un WC et une loggia

Et les neuf cent quatre-vingt-deux /cent millièmes (982 /100000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro quarante et un (41) :

Un appartement de type T3, au niveau R+2 du bâtiment unique, cage d'escalier C, portant le numéro commercial C205, et comprenant : un séjour/cuisine, 2 chambres, une salle de bains, un WC, un dégagement et une terrasse

Et les mille quatre cent vingt-cinq /cent millièmes (1425 /100000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro quarante-deux (42) :

Un appartement de type T2, au niveau R+2 du bâtiment unique, cage d'escalier C, portant le numéro commercial C206, et comprenant : une entrée, un séjour/cuisine, une chambre, une salle d'eau, un WC et une terrasse

Et les neuf cent quatre-vingt-huit /cent millièmes (988 /100000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro quarante-trois (43) :

Un cellier, au niveau R+2 du bâtiment unique, cage d'escalier C

Et les vingt-huit /cent millièmes (28 /100000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro quarante-quatre (44) :

Un appartement de type T4, au niveau R+3 du bâtiment unique, cage d'escalier C, portant le numéro commercial C301, et comprenant : une entrée, un séjour/cuisine, 3 chambres, une salle de bains, une salle d'eau, 2 WC, un dégagement, un cellier et une terrasse

Et les deux mille sept cent quatre-vingt-dix /cent millièmes (2790 /100000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro quarante-cinq (45) :

Un appartement de type T2, au niveau R+3 du bâtiment unique, cage d'escalier C, portant le numéro commercial C302, et comprenant : un séjour/cuisine, une chambre, une salle d'eau, un WC et une loggia

Et les mille huit /cent millièmes (1008 /100000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro quarante-six (46) :

Un appartement de type T3, au niveau R+3 du bâtiment unique, cage d'escalier C, portant le numéro commercial C303, et comprenant : un séjour/cuisine, 2 chambres, une salle de bains, un WC, un dégagement, un solarium et une terrasse

Et les mille six cent quatre-vingt-sept /cent millièmes (1687 /100000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro quarante-sept (47) :

Un appartement de type T2, au niveau R+3 du bâtiment unique, cage d'escalier C, portant le numéro commercial C304, et comprenant : une entrée, un séjour/cuisine, une chambre, une salle d'eau, un WC et une terrasse

Et les mille douze /cent millièmes (1012 /100000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro quarante-huit (48) :

Un cellier, au niveau R+3 du bâtiment unique, cage d'escalier C

Et les vingt-huit /cent millièmes (28 /100000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro quarante-neuf (49) :

Un appartement de type T3, au niveau R+1 du bâtiment unique, cage d'escalier D, portant le numéro commercial D101, et comprenant : une entrée/dégagement, un séjour/cuisine, 2 chambres, une salle d'eau, un WC, un cellier et une terrasse

Et les mille six cent quatorze /cent millièmes (1614 /100000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cinquante (50) :

Un appartement de type T2, au niveau R+1 du bâtiment unique, cage d'escalier D, portant le numéro commercial D102, et comprenant : un séjour/cuisine, une chambre, une salle d'eau, un WC et une terrasse

Et les mille vingt-trois /cent millièmes (1023 /100000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cinquante et un (51) :

Un appartement de type T3, au niveau R+1 du bâtiment unique, cage d'escalier D, portant le numéro commercial D103, et comprenant : une entrée/dégagement, un séjour/cuisine, 2 chambres, une salle d'eau, un WC et une terrasse

Et les mille six cent soixante-neuf /cent millièmes (1669 /100000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cinquante-deux (52) :

Un appartement de type T3, au niveau R+1 du bâtiment unique, cage d'escalier D, portant le numéro commercial D104, et comprenant : une entrée/dégagement, un séjour/cuisine, 2 chambres dont une avec un dressing, une salle de bains, un WC et une terrasse

Et les mille cinq cent quatre-vingt-six /cent millièmes (1586 /100000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cinquante-trois (53) :

Un appartement de type T3, au niveau R+2 du bâtiment unique, cage d'escalier D, portant le numéro commercial D201, et comprenant : une entrée/dégagement, un séjour/cuisine, 2 chambres, une salle d'eau, un WC, un cellier et une terrasse

Et les mille cinq cent quatre-vingt-treize /cent millièmes (1593 /100000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cinquante-quatre (54) :

Un appartement de type T2, au niveau R+2 du bâtiment unique, cage d'escalier D, portant le numéro commercial D202, et comprenant : un séjour/cuisine, une chambre, une salle d'eau, un WC et une terrasse

Et les mille cinq /cent millièmes (1005 /100000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cinquante-cinq (55) :

Un appartement de type T3, au niveau R+2 du bâtiment unique, cage d'escalier D, portant le numéro commercial D203, et comprenant : une entrée/dégagement, un séjour/cuisine, 2 chambres, une salle d'eau, un WC et une terrasse

Et les mille six cent cinquante-trois /cent millièmes (1653 /100000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cinquante-six (56) :

Un appartement de type T3, au niveau R+2 du bâtiment unique, cage d'escalier D, portant le numéro commercial D204, et comprenant : une entrée/dégagement, un séjour/cuisine, 2 chambres dont une avec un dressing, une salle de bains, un WC et une terrasse

Et les mille cinq cent soixante et onze /cent millièmes (1571 /100000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cinquante-sept (57) :

Un appartement de type T4, au niveau R+1 du bâtiment unique, cage d'escalier E, portant le numéro commercial E101, et comprenant : une entrée, un séjour/cuisine, 3 chambres, une salle de bains, une salle d'eau avec WC, un WC, un dégagement, un cellier, un dressing et une terrasse

Et les deux mille cent vingt et un /cent millièmes (2121 /100000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cinquante-huit (58) :

Un appartement de type T4, au niveau R+1 du bâtiment unique, cage d'escalier E, portant le numéro commercial E102, et comprenant : une entrée/dégagement, un séjour/cuisine, 3 chambres dont une avec un dressing, une salle de bains, une salle d'eau, 2 WC, un cellier et une terrasse

Et les deux mille cent quarante-huit /cent millièmes (2148 /100000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cinquante-neuf (59) :

Un appartement de type T3, au niveau R+1 du bâtiment unique, cage d'escalier E, portant le numéro commercial E103, et comprenant : une entrée/dégagement, un séjour/cuisine, 2 chambres, une salle de bains, un WC, un cellier et une terrasse

Et les mille quatre cent sept /cent millièmes (1407 /100000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro soixante (60) :

Un appartement de type T4, au niveau R+2 du bâtiment unique, cage d'escalier E, portant le numéro commercial E201, et comprenant : une entrée, un séjour/cuisine, 3 chambres, un dressing, une salle de bains, une salle d'eau avec WC, un WC, un dégagement, un cellier et une terrasse

Et les deux mille quatre-vingt-cinq /cent millièmes (2085 /100000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro soixante et un (61) :

Un appartement de type T3, au niveau R+2 du bâtiment unique, cage d'escalier E, portant le numéro commercial E202, et comprenant : une entrée, un séjour/cuisine, 2 chambres, une salle de bains, un WC, un dégagement et une terrasse

Et les mille quatre cent quarante-trois /cent millièmes (1443 /100000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro soixante-deux (62) :

Un appartement de type T1, au niveau R+2 du bâtiment unique, cage d'escalier E, portant le numéro commercial E203, et comprenant : un séjour/cuisine, une salle d'eau avec WC et une loggia

Et les six cent sept /cent millièmes (607 /100000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro soixante-trois (63) :

Un appartement de type T3, au niveau R+2 du bâtiment unique, cage d'escalier E, portant le numéro commercial E204, et comprenant : une entrée/dégagement, un séjour/cuisine, 2 chambres, une salle de bains, un WC, un cellier et une terrasse

Et les mille trois cent quatre-vingt-dix /cent millièmes (1390 /100000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro soixante-quatre (64) :

1 Un parking, au niveau R-1 du bâtiment unique, portant le numéro commercial

Et les soixante-dix-huit /cent millièmes (78 /100000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro soixante-cinq (65) :

2 Un parking, au niveau R-1 du bâtiment unique, portant le numéro commercial

Et les quatre-vingt-un /cent millièmes (81 /100000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro soixante-six (66) :

3 Un parking, au niveau R-1 du bâtiment unique, portant le numéro commercial

Et les quatre-vingt-un /cent millièmes (81 /100000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro soixante-sept (67) :

4 Un parking, au niveau R-1 du bâtiment unique, portant le numéro commercial

Et les quatre-vingt-un /cent millièmes (81 /100000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro soixante-huit (68) :

5 Un parking, au niveau R-1 du bâtiment unique, portant le numéro commercial

Et les quatre-vingt-un /cent millièmes (81 /100000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro soixante-neuf (69) :

6 Un parking, au niveau R-1 du bâtiment unique, portant le numéro commercial

Et les soixante-dix-huit /cent millièmes (78 /100000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro soixante-dix (70) :

7 Un parking, au niveau R-1 du bâtiment unique, portant le numéro commercial

Et les soixante-dix-huit /cent millièmes (78 /100000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro soixante et onze (71) :

8 Un parking, au niveau R-1 du bâtiment unique, portant le numéro commercial

Et les soixante-dix-huit /cent millièmes (78 /100000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro soixante-douze (72) :

9 Un parking, au niveau R-1 du bâtiment unique, portant le numéro commercial

Et les soixante-dix-huit /cent millièmes (78 /100000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro soixante-treize (73) :

10 Un parking, au niveau R-1 du bâtiment unique, portant le numéro commercial

Et les soixante-dix-huit /cent millièmes (78 /100000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro soixante-quatorze (74) :

11 Un parking, au niveau R-1 du bâtiment unique, portant le numéro commercial

Et les soixante-dix-huit /cent millièmes (78 /100000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro soixante-quinze (75) :

12 Un parking, au niveau R-1 du bâtiment unique, portant le numéro commercial

Et les soixante-dix-huit /cent millièmes (78 /100000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro soixante-seize (76) :

13 Un parking, au niveau R-1 du bâtiment unique, portant le numéro commercial

Et les soixante-dix-huit /cent millièmes (78 /100000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro soixante-dix-sept (77) :

14 Un parking, au niveau R-1 du bâtiment unique, portant le numéro commercial

Et les quatre-vingts /cent millièmes (80 /100000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro soixante-dix-huit (78) :

15 Un parking, au niveau R-1 du bâtiment unique, portant le numéro commercial

Et les quatre-vingts /cent millièmes (80 /100000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro soixante-dix-neuf (79) :

16 Un parking, au niveau R-1 du bâtiment unique, portant le numéro commercial

Et les quatre-vingt-trois /cent millièmes (83 /100000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro quatre-vingts (80) :

17 Un parking, au niveau R-1 du bâtiment unique, portant le numéro commercial

Et les quatre-vingt-un /cent millièmes (81 /100000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro quatre-vingt-un (81) :

18 Un parking, au niveau R-1 du bâtiment unique, portant le numéro commercial

Et les quatre-vingt-quatre /cent millièmes (84 /100000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro quatre-vingt-deux (82) :

19 Un parking, au niveau R-1 du bâtiment unique, portant le numéro commercial

Et les soixante-dix-huit /cent millièmes (78 /100000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro quatre-vingt-trois (83) :

20 Un parking, au niveau R-1 du bâtiment unique, portant le numéro commercial

Et les soixante-dix-huit /cent millièmes (78 /100000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro quatre-vingt-quatre (84) :

Un parking, au niveau R-1 du bâtiment unique, portant le numéro commercial 21

Et les soixante-dix-huit /cent millièmes (78 /100000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro quatre-vingt-cinq (85) :

Un parking, au niveau RDC du bâtiment unique, portant le numéro commercial 22

Et les soixante-dix-huit /cent millièmes (78 /100000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro quatre-vingt-six (86) :

Un parking, au niveau RDC du bâtiment unique, portant le numéro commercial 23

Et les soixante-dix-huit /cent millièmes (78 /100000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro quatre-vingt-sept (87) :

Un parking, au niveau RDC du bâtiment unique, portant le numéro commercial 24

Et les quatre-vingt-un /cent millièmes (81 /100000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro quatre-vingt-huit (88) :

Un parking, au niveau RDC du bâtiment unique, portant le numéro commercial 25

Et les quatre-vingt-un /cent millièmes (81 /100000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro quatre-vingt-neuf (89) :

Un parking, au niveau RDC du bâtiment unique, portant le numéro commercial 26

Et les soixante-dix-huit /cent millièmes (78 /100000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro quatre-vingt-dix (90) :

Un parking, au niveau RDC du bâtiment unique, portant le numéro commercial 27

Et les soixante-dix-huit /cent millièmes (78 /100000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro quatre-vingt-onze (91) :

Un parking, au niveau RDC du bâtiment unique, portant le numéro commercial 28

Et les soixante-dix-huit /cent millièmes (78 /100000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro quatre-vingt-douze (92) :

Un parking, au niveau RDC du bâtiment unique, portant le numéro commercial 29

Et les soixante-dix-huit /cent millièmes (78 /100000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro quatre-vingt-treize (93) :

Un parking, au niveau RDC du bâtiment unique, portant le numéro commercial 30

Et les soixante-dix-huit /cent millièmes (78 /100000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro quatre-vingt-quatorze (94) :

Un parking, au niveau RDC du bâtiment unique, portant le numéro commercial 31

Et les soixante-dix-huit /cent millièmes (78 /100000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro quatre-vingt-quinze (95) :

Un parking, au niveau RDC du bâtiment unique, portant le numéro commercial 32

Et les soixante-dix-huit /cent millièmes (78 /100000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro quatre-vingt-seize (96) :

Un parking, au niveau RDC du bâtiment unique, portant le numéro commercial 33

Et les quatre-vingts /cent millièmes (80 /100000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro quatre-vingt-dix-sept (97) :

Un parking, au niveau RDC du bâtiment unique, portant le numéro commercial 34

Et les soixante-dix-huit /cent millièmes (78 /100000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro quatre-vingt-dix-huit (98) :

Un parking, au niveau RDC du bâtiment unique, portant le numéro commercial 35

Et les soixante-dix-huit /cent millièmes (78 /100000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro quatre-vingt-dix-neuf (99) :

Un parking, au niveau RDC du bâtiment unique, portant le numéro commercial 36

Et les soixante-dix-huit /cent millièmes (78 /100000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cent (100) :

Un parking, au niveau RDC du bâtiment unique, portant le numéro commercial 37

Et les soixante-dix-huit /cent millièmes (78 /100000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cent un (101) :

Un parking, au niveau RDC du bâtiment unique, portant le numéro commercial 38

Et les soixante-dix-sept /cent millièmes (77 /100000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cent deux (102) :

Un parking, au niveau RDC du bâtiment unique, portant le numéro commercial 39

Et les quatre-vingt-un /cent millièmes (81 /100000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cent trois (103) :

Un parking, au niveau RDC du bâtiment unique, portant le numéro commercial 40

Et les quatre-vingts /cent millièmes (80 /100000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cent quatre (104) :

Un parking, au niveau RDC du bâtiment unique, portant le numéro commercial 41

Et les quatre-vingt-trois /cent millièmes (83 /100000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cent cinq (105) :

Un parking, au niveau RDC du bâtiment unique, portant le numéro commercial 42

Et les soixante-dix-huit /cent millièmes (78 /100000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cent six (106) :

Un parking, au niveau RDC du bâtiment unique, portant le numéro commercial 43

Et les soixante-dix-sept /cent millièmes (77 /100000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cent sept (107) :

Un parking extérieur, au niveau RDC, portant le numéro commercial 44

Et les trente-huit /cent millièmes (38 /100000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cent huit (108) :

Un parking extérieur, au niveau RDC, portant le numéro commercial 45

Et les trente-huit /cent millièmes (38 /100000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cent neuf (109) :

Un parking extérieur, au niveau RDC, portant le numéro commercial 46

Et les trente-huit /cent millièmes (38 /100000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cent dix (110) :

Un parking extérieur, au niveau RDC, portant le numéro commercial 47

Et les trente-huit /cent millièmes (38 /100000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cent onze (111) :

Un parking extérieur, au niveau RDC, portant le numéro commercial 48

Et les trente-huit /cent millièmes (38 /100000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cent douze (112) :

Un parking extérieur, au niveau RDC, portant le numéro commercial 49

Et les trente-huit /cent millièmes (38 /100000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cent treize (113) :

Un parking extérieur, au niveau RDC, portant le numéro commercial 50

Et les trente-huit /cent millièmes (38 /100000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cent quatorze (114) :

Un parking extérieur, au niveau RDC, portant le numéro commercial 51

Et les trente-huit /cent millièmes (38 /100000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cent quinze (115) :

Un parking extérieur, au niveau RDC, portant le numéro commercial 52

Et les trente-huit /cent millièmes (38 /100000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cent seize (116) :

Un parking, au niveau RDC du bâtiment unique, portant le numéro commercial 53

Et les soixante-dix-huit /cent millièmes (78 /100000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cent dix-sept (117) :

Un parking, au niveau RDC du bâtiment unique, portant le numéro commercial 54

Et les quatre-vingt-un /cent millièmes (81 /100000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cent dix-huit (118) :

Un parking PMR, au niveau RDC du bâtiment unique, portant le numéro commercial 55

Et les cent six /cent millièmes (106 /100000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cent dix-neuf (119) :

Un parking, au niveau RDC du bâtiment unique, portant le numéro commercial 56

Et les soixante-dix-huit /cent millièmes (78 /100000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cent vingt (120) :

Un parking, au niveau RDC du bâtiment unique, portant le numéro commercial 57

Et les quatre-vingts /cent millièmes (80 /100000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cent vingt et un (121) :

Un parking, au niveau RDC du bâtiment unique, portant le numéro commercial 58

Et les quatre-vingts /cent millièmes (80 /100000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cent vingt-deux (122) :

Un parking, au niveau RDC du bâtiment unique, portant le numéro commercial 59

Et les quatre-vingts /cent millièmes (80 /100000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cent vingt-trois (123) :

Un parking, au niveau RDC du bâtiment unique, portant le numéro commercial 60

Et les quatre-vingts /cent millièmes (80 /100000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cent vingt-quatre (124) :

Un parking, au niveau RDC du bâtiment unique, portant le numéro commercial 61

Et les quatre-vingt-un /cent millièmes (81 /100000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cent vingt-cinq (125) :

Un parking, au niveau RDC du bâtiment unique, portant le numéro commercial 62

Et les quatre-vingt-un /cent millièmes (81 /100000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cent vingt-six (126) :

Un parking, au niveau RDC du bâtiment unique, portant le numéro commercial 63

Et les quatre-vingt-trois /cent millièmes (83 /100000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cent vingt-sept (127) :

Un parking, au niveau RDC du bâtiment unique, portant le numéro commercial 64

Et les quatre-vingt-trois /cent millièmes (83 /100000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cent vingt-huit (128) :

Un parking, au niveau RDC du bâtiment unique, portant le numéro commercial 65

Et les quatre-vingt-un /cent millièmes (81 /100000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cent vingt-neuf (129) :

Un parking, au niveau RDC du bâtiment unique, portant le numéro commercial 66

Et les cent deux /cent millièmes (102 /100000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cent trente (130) :

Un parking, au niveau RDC du bâtiment unique, portant le numéro commercial 67

Et les quatre-vingt-un /cent millièmes (81 /100000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cent trente et un (131) :

Un parking, au niveau RDC du bâtiment unique, portant le numéro commercial 68

Et les quatre-vingt-un /cent millièmes (81 /100000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cent trente-deux (132) :

Un parking, au niveau RDC du bâtiment unique, portant le numéro commercial 69

Et les quatre-vingts /cent millièmes (80 /100000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cent trente-trois (133) :

Un parking, au niveau RDC du bâtiment unique, portant le numéro commercial 70

Et les quatre-vingt-un /cent millièmes (81 /100000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cent trente-quatre (134) :

Un parking, au niveau RDC du bâtiment unique, portant le numéro commercial 71

Et les quatre-vingt-dix-sept /cent millièmes (97 /100000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cent trente-cinq (135) :

Un parking, au niveau RDC du bâtiment unique, portant le numéro commercial 72

Et les cent /cent millièmes (100 /100000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cent trente-six (136) :

Un parking PMR, au niveau RDC du bâtiment unique, portant le numéro commercial 73

Et les cent trois /cent millièmes (103 /100000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cent trente-sept (137) :

Un parking, au niveau RDC du bâtiment unique, portant le numéro commercial 74

Et les soixante-dix-huit /cent millièmes (78 /100000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cent trente-huit (138) :

Un parking, au niveau RDC du bâtiment unique, portant le numéro commercial 75

Et les quatre-vingt-un /cent millièmes (81 /100000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cent trente-neuf (139) :

Un parking, au niveau RDC du bâtiment unique, portant le numéro commercial 76

Et les soixante-dix-huit /cent millièmes (78 /100000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cent quarante (140) :

Un parking, au niveau RDC du bâtiment unique, portant le numéro commercial 77

Et les soixante-dix-huit /cent millièmes (78 /100000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cent quarante et un (141) :

Un parking extérieur PMR, au niveau RDC, portant le numéro commercial 78

Et les cinquante-deux /cent millièmes (52 /100000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cent quarante-deux (142) :

Un parking extérieur, au niveau RDC, portant le numéro commercial 79

Et les trente-neuf /cent millièmes (39 /100000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cent quarante-trois (143) :

Un parking extérieur, au niveau RDC, portant le numéro commercial 80

Et les trente-neuf /cent millièmes (39 /100000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cent quarante-quatre (144) :

Un parking extérieur, au niveau RDC, portant le numéro commercial 81

Et les trente-neuf /cent millièmes (39 /100000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cent quarante-cinq (145) :

Un parking extérieur, au niveau RDC, portant le numéro commercial 82

Et les trente-neuf /cent millièmes (39 /100000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cent quarante-six (146) :

Un parking extérieur, au niveau RDC, portant le numéro commercial 83
Et les trente-neuf /cent millièmes (39 /100000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cent quarante-sept (147) :

Un parking extérieur, au niveau RDC, portant le numéro commercial 84
Et les trente-neuf /cent millièmes (39 /100000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cent quarante-huit (148) :

Un parking extérieur, au niveau RDC, portant le numéro commercial 85
Et les trente-neuf /cent millièmes (39 /100000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cent quarante-neuf (149) :

Un parking extérieur, au niveau RDC, portant le numéro commercial 86
Et les trente-neuf /cent millièmes (39 /100000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

1.5 PRECISIONS DE DESIGNATION

Sont indiquées ci-dessus les quotes-parts de parties communes générales, exprimées en cent-millièmes (100.000èmes), afin de respecter les dispositions applicables en matière de publicité foncière.

Ces quotes-parts sont également indiquées dans la **colonne 7** du tableau des quotes-parts de parties communes et de charges générales et spéciales ci-dessus visé.

Cependant les lots de la copropriété peuvent également être affectés de quotes-parts de parties communes spéciales.

Pour les connaître il y a lieu de se reporter au même tableau, savoir :

- **colonne 8** pour les quotes-parts de parties communes spéciales de Bâtiment, exprimées en dix-millièmes (10.000èmes),
- **colonne 9** pour les quotes-parts de parties communes spéciales de Cage d'escalier A, exprimées en millièmes (1000èmes),
- **colonne 10** pour les quotes-parts de parties communes spéciales de Cage d'escalier B, exprimées en millièmes (1000èmes),
- **colonne 11** pour les quotes-parts de parties communes spéciales de Cage d'escalier C, exprimées en millièmes (1000èmes),
- **colonne 12** pour les quotes-parts de parties communes spéciales de Cage d'escalier D, exprimées en millièmes (1000èmes),
- **colonne 13** pour les quotes-parts de parties communes spéciales de Cage d'escalier E, exprimées en millièmes (1000èmes),
- **colonne 14** pour les quotes-parts de parties communes spéciales de Logements, exprimées en dix-millièmes (10.000èmes),
- **colonne 15** pour les quotes-parts de parties communes spéciales de Logements / Celliers B-C, exprimées en dix-millièmes (10.000èmes),
- **colonne 16** pour les quotes-parts de parties communes spéciales de Commerces, exprimées en dix-millièmes (10.000èmes),
- **colonne 17** pour les quotes-parts de parties communes spéciales de Zone de stationnements A-B, exprimées en dix-millièmes (10.000èmes),
- **colonne 18** pour les quotes-parts de parties communes spéciales de Zone de stationnements D-E, exprimées en dix-millièmes (10.000èmes), exprimées en dix-millièmes (10.000èmes).

1.6 TABLEAU RECAPITULATIF

L'état descriptif de division est résumé dans le tableau récapitulatif demeuré ci-**annexé**, dressé par le cabinet de géomètres-experts susnommé.

Annexe n°11

Ce tableau a été établi en conformité avec l'article 71-5 du décret n°55-1350 du 14 octobre 1955 créé par le décret n°2012-1462 du 26 décembre 2012. Il sera publié auprès du service de la publicité foncière compétent.

REGLEMENT DE COPROPRIETE

LE PLAN de cette partie d'acte consacrée au règlement de copropriété est le suivant :

- 2.1 Énumération et distinction des parties communes générales et particulières et des parties privatives,
- 2.2 Conditions d'usage de l'immeuble
- 2.3 Charges de l'immeuble
- 2.4 Mutations de propriété et de jouissance - Constitution de droits réels
- 2.5 Modifications des lots
- 2.6 Organisation de l'immeuble – Syndicat des copropriétaires
- 2.7 Assurances
- 2.8 Acquisitions – Aliénations – Travaux immobiliers
- 2.9 Équilibre financier du Syndicat
- 2.10 Dispositions diverses et de clôture

2.1 PARTIES COMMUNES ET PARTIES PRIVATIVES

2.1.1 DEFINITION DES PARTIES COMMUNES

Les parties communes sont celles qui sont affectées à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires ou de certains d'entre eux.

Elles appartiennent indivisément à l'ensemble des copropriétaires ou à certains d'entre eux, chacun pour la quote-part de droits afférente à chaque lot, ainsi qu'il est indiqué à l'état descriptif de division qui précède et aux tableaux susvisés.

En application du dernier alinéa de l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965, tout règlement de copropriété publié à compter du 31 décembre 2002 doit indiquer les éléments pris en considération et la méthode de calcul permettant de fixer les quotes-parts de parties communes et la répartition des charges. Ainsi que cela figure dans la note explicative susvisée rédigée par le cabinet de géomètres-experts ayant procédé aux calculs et répartitions.

La quote-part des parties communes afférente à chaque lot a été ici calculée proportionnellement à la valeur relative de chaque partie privative par rapport à l'ensemble des valeurs desdites parties, telles que ces valeurs résultent, lors de l'établissement de la copropriété, de la consistance, de la superficie et de la situation des lots, sans égard à leur utilisation.

Pour la compréhension des présentes, il est précisé que :

- L'ensemble immobilier est constitué de deux structures séparées mais il sera raisonné sur la base d'un bâtiment en ce qui concerne les parties communes spéciales.

Des parties communes spéciales « Bâtiment » sont créées pour la gestion et l'entretien de la structure de l'ensemble immobilier (*des fondations aux toitures*).

Les parties communes spéciales « Bâtiment » concernent tous les lots situés dans le bâtiment.

- Des parties communes spéciales sont créées pour les cinq cages d'escalier et circulations, pour la gestion et l'entretien des espaces affectés aux lots à usage d'habitation de l'ensemble des cages.

- Des parties communes spéciales « Commerces » sont créées pour la gestion et l'entretien du local d'ordures ménagères réservé aux commerces.

Les autres lots de la copropriété n'ont pas accès à ces parties communes spéciales.

- Des parties communes spéciales « Logements » sont créées pour la gestion et l'entretien de l'espace point d'apport des ordures ménagères, affecté uniquement aux lots à usage d'habitation. Les commerces ne sont pas concernés.

- Le hall d'entrée C au rez-de-chaussée est accessible aux logements et aux celliers de la cage d'escalier C mais également aux logements de la cage d'escalier B.

Des parties communes spéciales « Logements / Celliers B – C » sont créées pour la gestion et l'entretien du hall C affecté uniquement aux lots à usage d'habitation et aux celliers des cages d'escalier B et C.

Les parties communes spéciales « Logements / Celliers B – C » concernent donc tous les lots à usage d'habitation et les celliers des cages d'escalier B et C.

- Des parties communes spéciales « Zone Stationnements A - B » sont créées pour la gestion et l'entretien des espaces communs du sous-sol et du rez-de-chaussée.

Les parties communes spéciales « Zone Stationnements A – B » sont accessibles à tous logements des cages d'escalier A et B ainsi qu'aux lots de stationnement au rez-de-chaussée situés en dessous des logements A et B.

- Des parties communes spéciales « Zone Stationnements D - E » sont créées pour la gestion et l'entretien des espaces communs de l'espace de stationnement situé au rez-de-chaussée.

Les parties communes spéciales « Zone Stationnements D - E » sont accessibles à tous les logements des cages d'escaliers D et E ainsi qu'aux lots de stationnement au rez-de-chaussée situés en dessous des logements des cages D et E.

Compte tenu de ce qui précède, il sera fait la distinction entre :

- Les parties communes générales,
- Les parties communes spéciales Bâtiment
- Les parties communes spéciales Cage d'escalier A
- Les parties communes spéciales Cage d'escalier B
- Les parties communes spéciales Cage d'escalier C
- Les parties communes spéciales Cage d'escalier D
- Les parties communes spéciales Cage d'escalier E
- Les parties communes spéciales Logements
- Les parties communes spéciales Logements / Celliers B-C
- Les parties communes spéciales Commerces
- Les parties communes spéciales Zone de stationnements A-B
- Les parties communes spéciales Zone de stationnements D-E

2.1.1.1 Parties communes générales

Les parties communes générales comprennent :

La totalité du sol, soit l'ensemble du terrain, en ce compris le sol des parties construites, des cours et des espaces verts.

Les espaces verts, les pelouses et plantations (à l'exclusion toutefois des jardins privés).

Les circulations extérieures (accès, passages, allées, cheminements, voies de circulation, rampes d'accès, etc), qu'elles soient réservées aux piétons ou aux véhicules.

Le ou les portails ou portillons d'accès.

La clôture de la copropriété.

L'emplacement de stationnement adapté aux personnes à mobilité réduite portant le numéro commercial 87.

La totalité des branchements, tuyaux, canalisations, gaines, câbles, conduites, colonnes, prises d'air et réseaux de toute nature desservant l'immeuble, avec leurs accessoires (tels que robinets, regards, bouches, compteurs généraux d'eau, de gaz, d'électricité, postes d'eau communs, etc). Sauf toutefois les parties des canalisations se trouvant à l'intérieur des lots privatifs et affectées à l'usage exclusif de ceux-ci.

L'abris vélos.

Et, en général, les services communs ainsi que tous les locaux, emplacements, appareils, canalisations, éléments d'équipement commun, installations de toute nature et leurs accessoires affectés à l'usage ou à l'utilité de l'ensemble des copropriétaires.

Tous les accessoires de ces parties communes.

Le tout bien entendu si les éléments cités existent dans l'immeuble et sur son assiette.

Cette énumération est purement énonciative et non limitative.

Ces parties communes sont l'objet d'une propriété indivise entre tous les copropriétaires de l'immeuble comme parties accessoires et intégrantes de la partie divise de chaque lot.

Ces parties communes générales sont figurées **sous teinte jaune pâle** sur les plans ci-dessus visés.

2.1.1.2 Parties communes spéciales de bâtiment

Les parties communes spéciales de bâtiment comprennent :

Les fondations et le gros-œuvre du bâtiment et notamment :

- Les éléments et murs porteurs concourant à la stabilité ou à la solidité du bâtiment (tels que les gros murs de façade et de refend, les murs pignons, mitoyens ou non, les piliers et poteaux de soutien, les éléments horizontaux de charpente, etc).
- Le gros œuvre des planchers ainsi que les dalles (à l'exclusion des revêtements des sols et des plafonds des parties privatives).
- Le gros œuvre et l'étanchéité des terrasses, loggias et balcons privatifs ou assimilé.

Les éléments qui assurent le clos, le couvert et l'étanchéité (à l'exclusion des revêtements intérieurs, des fenêtres et des portes des parties privatives).

Les couvertures et les charpentes.

Les fenêtres et châssis éclairant les escaliers, couloirs et autres parties communes, dès lors qu'ils prennent jour sur les façades ou la toiture.

Le local fibre.

Les terrasses communes accessibles ou non accessibles.

Les revêtements, ornements, décorations et éléments extérieurs des façades.

Les garde-corps, balustrades et barres d'appui des terrasses, loggias et balcons privatifs ou assimilé.

Les clôtures, les parois séparatives, les murs séparatifs, les pergolas, les pare-soleil des terrasses, loggias et balcons privatifs ou assimilé.

La totalité des branchements, tuyaux, canalisations, gaines, câbles, conduites, colonnes, prises d'air et réseaux de toute nature dépendant du bâtiment, avec leurs accessoires (tels que robinets, regards, bouches, compteurs généraux d'eau, de gaz, d'électricité, postes d'eau communs, etc) jusqu'à et y compris leurs branchements sur les canalisations principales de l'immeuble,

Sauf toutefois les parties des canalisations se trouvant à l'intérieur des lots privatifs et affectées à l'usage exclusif de ceux-ci.

Les panneaux solaires photovoltaïques installés en toiture et intégrés, le cas échéant, à cette dernière.

Le système de contrôle d'accès au bâtiment (de type vidéophonie, interphonie, etc),

Les appareils de lutte contre l'incendie du bâtiment,

Le système de désenfumage du bâtiment,

Et, en général, les services communs ainsi que tous les locaux, emplacements, appareils, canalisations, éléments d'équipement commun, installations de toute nature et leurs accessoires affectés à l'usage ou à l'utilité des copropriétaires du bâtiment (ou de chaque bâtiment).

Tous les accessoires de ces parties communes.

Le tout bien entendu si les éléments cités existent dans le bâtiment.

Cette énumération est purement énonciative et non limitative.

Ces parties communes sont l'objet d'une propriété indivise entre les copropriétaires du bâtiment (ou de chaque bâtiment) comme parties accessoires et intégrantes de la partie divise de chaque lot.

Ces parties communes spéciales sont figurées **sous un hachurage de 2 lignes bleu clair** sur les plans ci-dessus visés.

2.1.1.3 Parties communes spéciales de cage d'escalier et circulations (ou de chaque cage d'escalier et circulations) en élévation

Les parties communes spéciales de cage d'escalier et circulations (ou de chaque cage d'escalier et circulations) en élévation comprennent :

Les revêtements superficiels des sols, murs et plafonds :

- Des circulations intérieures rattachées à la cage d'escalier : les halls, sas, paliers, couloirs, etc (exception faite des halls, sas et paliers en rez-de-chaussée des cages B et C),
- De la cage d'escalier (et de son escalier),
- Des locaux divers, aménagements et services communs aux copropriétaires de la cage d'escalier.

Tous équipements et éléments y attachés, tels que leurs installations d'éclairage, leurs dispositifs d'ouverture et de fermeture, etc.

Etant rappelé que le gros œuvre de ces circulations, cage d'escalier et locaux divers est intégré aux parties communes spéciales de bâtiment ainsi qu'il est indiqué ci-dessus.

Les boîtes aux lettres affectées à l'usage exclusif et privatif de chaque copropriétaire en ce qui concerne les cages A, D et E.

Le système de contrôle d'accès aux cages A, D et E (de type vidéophonie, interphonie, etc), qui participera à assurer la protection des copropriétaires contre les intrusions extérieures, ainsi déclaré par la requérante.

Tous les accessoires de ces parties communes.

Et, en général, les services communs ainsi que tous les locaux, emplacements, appareils, canalisations, éléments d'équipement commun, installations de toute nature et leurs accessoires affectés à l'usage ou à l'utilité des copropriétaires de la cage d'escalier et circulations (ou de chaque cage et circulations).

Le tout bien entendu si les éléments cités existent dans la cage d'escalier et circulations.

Cette énumération est purement énonciative et non limitative.

Ces parties communes sont l'objet d'une propriété indivise entre les copropriétaires de la cage d'escalier et circulations (ou de chaque cage d'escalier et circulations) comme parties accessoires et intégrantes de la partie divise de chaque lot.

Ces parties communes spéciales sont figurées sur les plans ci-dessus visés :

- **sous teinte bleue pour la cage A ;**
- **sous teinte verte pour la cage B ;**
- **sous teinte violette pour la cage C ;**
- **sous teinte orange pour la cage D ;**
- **sous teinte rose pour la cage E.**

2.1.1.4 Parties communes spéciales Logements

Les parties communes spéciales de logements comprennent le point d'apport des ordures ménagères situé à l'extérieur, tous ses accessoires et, en général, les installations de toute nature et leurs accessoires affectés à l'usage ou à l'utilité de ce point d'apport.

Ces parties communes sont l'objet d'une propriété indivise entre les copropriétaires des logements comme parties accessoires et intégrantes de la partie divise de chaque lot.

Ces parties communes spéciales sont figurées sur les plans ci-dessus visés **en teinte violet foncé.**

2.1.1.5 Parties communes spéciales Logements / Celliers B - C

Les parties communes spéciales logements / Celliers B – C comprennent :

Les revêtements superficiels des sols, murs et plafonds des circulations intérieures rattachées au hall C,

Tous équipements et éléments y attachés, tels que leurs installations d'éclairage, leurs dispositifs d'ouverture et de fermeture, etc.

Etant rappelé que le gros œuvre de ce hall est intégré aux parties communes spéciales de bâtiment ainsi qu'il est indiqué ci-dessus.

Les boîtes aux lettres affectées à l'usage exclusif et privatif de chaque copropriétaire des logements et celliers B et C.

Le système de contrôle d'accès aux cages B et C (de type vidéophonie, interphonie, etc), qui participera à assurer la protection des copropriétaires contre les intrusions extérieures, ainsi déclaré par la requérante.

Tous les accessoires de ces parties communes.

Et, en général, les services communs ainsi que tous les locaux, emplacements, appareils, canalisations, éléments d'équipement commun, installations de toute nature et leurs accessoires affectés à l'usage ou à l'utilité des copropriétaires des logements et celliers B et C.

Le tout bien entendu si les éléments cités existent dans le hall C.

Cette énumération est purement énonciative et non limitative.

Ces parties communes sont l'objet d'une propriété indivise entre les copropriétaires des logements B et C, comme parties accessoires et intégrantes de la partie divise de chaque lot.

Ces parties communes spéciales sont figurées sur les plans ci-dessus visés **sous un hachurage de lignes vertes**.

2.1.1.6 Parties communes spéciales Commerces

Les parties communes spéciales de commerces comprennent :

Les revêtements superficiels des sols, murs et plafonds du local de tri affecté aux commerces.

Tous équipements et éléments y attachés, tels que leurs installations d'éclairage, leurs dispositifs d'ouverture et de fermeture, etc.

Étant rappelé que le gros œuvre de ce local est intégré aux parties communes spéciales de bâtiment ainsi qu'il est indiqué ci-dessus.

Tous les accessoires de ces parties communes.

Et, en général, les services communs ainsi que tous les locaux, emplacements, appareils, canalisations, éléments d'équipement commun, installations de toute nature et leurs accessoires affectés à l'usage ou à l'utilité des copropriétaires des commerces.

Le tout bien entendu si les éléments cités existent dans le local de tri.

Cette énumération est purement énonciative et non limitative.

Ces parties communes sont l'objet d'une propriété indivise entre les copropriétaires des commerces comme parties accessoires et intégrantes de la partie divise de chaque lot.

Ces parties communes spéciales sont figurées sur les plans ci-dessus visés **sous un hachurage de 2 lignes continues et discontinues orange**.

2.1.1.7 Parties communes spéciales des zones de stationnement

Les parties communes spéciales de zone de stationnement comprennent :

Les revêtements superficiels des sols, murs et plafonds :

- De(s) la rampe(s) d'accès et de sorties,
- Des allées d'accès aux aires de stationnement (quelles soient réservées aux piétons ou aux véhicules),
- Des circulations intérieures rattachées à (aux) la cage(s) d'escalier (sas, paliers, couloirs, etc),
- De(s) la cage(s) d'escalier (et de son (leur) escalier),
- Du hall B en ce qui concerne les parties communes spéciales « Zone Stationnements A - B »,
- Des locaux divers, aménagements et services communs aux copropriétaires de la cage d'escalier.

Tous équipements, appareils, canalisations et éléments y attachés, tels que leurs installations d'éclairage, leurs dispositifs d'ouverture et de fermeture, etc.

Etant rappelé que le gros œuvre de ces rampes, allées, circulations, cage(s) d'escalier et locaux divers est intégré aux parties communes spéciales de bâtiment ainsi qu'il est indiqué ci-dessus.

Tous les accessoires de ces parties communes.

Et, en général, les services communs ainsi que tous les locaux, emplacements, appareils, canalisations, éléments d'équipement commun, installations de toute nature et leurs accessoires affectés à l'usage ou à l'utilité des copropriétaires de la cage(s) d'escalier en sous-sol(s).

Le tout bien entendu si les éléments cités existent dans la cage d'escalier et circulations.

Cette énumération est purement énonciative et non limitative.

Ces parties communes sont l'objet d'une propriété indivise entre les copropriétaires de la cage d'escalier et circulations comme parties accessoires et intégrantes de la partie divise de chaque lot.

Ces parties communes spéciales sont figurées sur les plans ci-dessus visés :

- **sous un hachurage de 2 lignes continues et discontinues gris clair pour la zone de stationnements A – B ;**
- **sous un hachurage de 4 lignes gris clair pour la zone de stationnements D – E.**

2.1.1.8 Accessoires aux parties communes

Sont réputés droits accessoires aux parties communes :

- le droit de surélever un bâtiment affecté à l'usage commun ou comportant plusieurs locaux qui constituent des parties privatives différentes, ou d'en affouiller le sol ;
- le droit d'édifier des bâtiments nouveaux dans des cours, parcs ou jardins constituant des parties communes ;
- le droit d'affouiller de tels cours, parcs ou jardins ;
- le droit de mitoyenneté afférent aux parties communes ;
- le droit d'affichage sur les parties communes ;
- le droit de construire afférent aux parties communes.

2.1.1.9 Indivisibilité

Les parties communes générales de l'immeuble et les parties communes spéciales ci-dessus énoncées, ainsi que les droits qui leur sont accessoires, ne peuvent faire l'objet, séparément des parties privatives, d'une action en partage ni d'une licitation forcée.

2.1.2 DEFINITION DES PARTIES PRIVATIVES

Les parties privatives sont celles qui sont réservées à l'usage exclusif de chaque copropriétaire, c'est-à-dire les locaux compris dans son lot, tel que mentionné à l'état descriptif de division, avec tous leurs accessoires.

Elles comprennent :

Les portes d'entrée ou portes palières, les fenêtres et portes-fenêtres, les persiennes, volets, stores et rideaux roulants.

Les cloisons intérieures (mais non les gros murs ni les murs de refend, classés dans les parties communes), ainsi que leurs portes.

Les enduits intérieurs des gros murs et cloisons séparatives.

Les revêtements des planchers, des sols et des plafonds (à l'exclusion des ouvrages de gros-œuvre qui sont parties communes).

Les revêtements des terrasses, loggias et balcons privatifs ou assimilé.

Les escaliers compris le cas échéant dans la partie privative des lots, en ce compris le gros-œuvre de ces escaliers.

Les canalisations intérieures et raccordements particuliers. Les appareillages, robinetteries et accessoires qui en dépendent.

Les éventuels dispositifs de chauffage d'appoint du chauffage de base installés dans chaque lot.

Les installations sanitaires des salles de bains, salles d'eau, cabinets de toilette et wc.

Les installations, équipements et conduits de l'eau chaude et de sa production.

Les installations des cuisines comme, par exemple les éviers.

Les placards et penderies.

Le revêtement des places de stationnement érigées en lots privatifs.

Les devantures et vitrines des locaux commerciaux. Leurs équipements intérieurs, tels que les équipements sanitaires. Leurs volets et autres fermetures.

Le tout s'il en existe et, en résumé, tout ce qui se trouve à l'intérieur des locaux compris dans les lots, la présente désignation n'étant qu'énonciative et non limitative.

Etant précisé :

- que tout ce qui ne constitue pas une partie privative constitue une partie commune (générale ou spéciale, selon le cas) ;
- que les séparations entre lots privatifs, quand elles ne font pas partie du gros-œuvre, sont mitoyennes entre les copropriétaires voisins ;
- que les parties privatives sont la propriété exclusive de chaque copropriétaire, qui en assurera l'entretien et la réparation à ses frais exclusifs.

2.2 CONDITIONS D'USAGE DE L'IMMEUBLE

2.2.1 DESTINATION DE L'IMMEUBLE

L'immeuble est destiné à l'usage d'habitation.

Par exception les logements pourront être utilisés pour l'exercice d'une profession libérale, dans les conditions indiquées ci-après.

En outre, l'exercice des activités suivantes sera admis dans les lots 1 à 5 du rez-de-chaussée dans les conditions indiquées ci-après, savoir :

- toutes activités de commerce et activité de service,
- toutes activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle.

En revanche, seront formellement exclues les activités suivantes : activités de bar, discothèques, bar musical, dark stores, activités contraires aux bonnes mœurs et à la morale, entrepôt de matière inflammable ou susceptibles de dégager des gaz toxiques.

Sont également exclues toutes activités de bureaux et activités tertiaires (banques, assurances, ...), ainsi qu'il résulte de l'acte d'acquisition du terrain par la société requérante, repris ci-après littéralement par extrait :

« La commune de Mauguio Carnon entend veiller à ce que le développement des locaux d'activité et de commerces de proximité sur la ZAC de la Font de Mauguio s'inscrive en saine concurrence et parfaite complémentarité avec l'offre existante et soit en adéquation avec les besoins futurs de la zone, nés de l'accroissement de population.

*Par conséquent, l'ensemble des locaux commerciaux devra obligatoirement recueillir l'agrément du **VENDEUR** ou, à l'expiration de la concession d'aménagement, de la commune de Mauguio Carnon :*

- *Tant sur l'activité projetée.*

A ce titre, sont à ce jour pressentis sur le macro-lot 6 objet des présentes :

- *Magasin de producteurs*
- *Boulangerie*
- *Restauration (hors restauration rapide)*
- *Micro-crèche*

*Activités toutes quatre d'ores-et-déjà agréées par le **VENDEUR**.*

Sont interdits sur le macro-lot 6 :

- *Bureaux*
- *Activités tertiaires (banques, assurances...)*

*Toute évolution devra être dûment justifiée par l'**ACQUEREUR** et faire l'objet d'un accord préalable de la part du **VENDEUR**, lequel pourra interdire certaines destinations jugées trop lointaines de l'esprit de l'offre présentée par l'**ACQUEREUR** sur le macro-lot 6 ou incompatible, au regard notamment des nuisances générées, avec les logements qu'il comporte. A ce titre, le **VENDEUR** pourra exiger que l'**ACQUEREUR** introduise à son règlement de copropriété toute clause encadrant les activités autorisées au sein de l'ensemble immobilier.*

- *Que sur le choix de l'exploitant.*

*Cet agrément devra être sollicité par l'**ACQUEREUR**, par courrier recommandé avec accusé de réception, sur la base d'une présentation de l'activité et de l'exploitant (création ou déplacement, chiffre d'affaires, nombre d'emplois, études de marchés, locaux et surfaces occupées...).*

*La réponse du **VENDEUR** ou, en fin de concession d'aménagement, de la commune, s'appliquera à toute installation ou tout changement d'activité ou d'exploitant ainsi agréés, pendant **une durée de dix (10) années à compter de leur achèvement constaté par la "déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux"**, y compris en cas de vente successive et quel que soit le statut de l'exploitant.*

*Cette clause s'impose à l'**ACQUEREUR** qui s'y oblige et qui obligera ses ayants droit et ayants cause. Au cas où elle ne serait pas respectée, le **VENDEUR** ou toute personne ou collectivité qui pourrait lui être substituée ultérieurement serait en droit de demander l'application de l'article 1221 du Code civil sans préjudice de tous dommages et intérêts.*

*Dans le cas où l'exploitant du local ne serait que simple occupant, sous quelque forme que ce soit, sans être propriétaire des locaux qu'il occupe, la cession qui aura lieu au préalable auprès d'un investisseur devra également avoir fait l'objet d'un agrément de la part du **VENDEUR**,*

*A cet effet, l'**ACQUEREUR** devra présenter au **VENDEUR** ledit investisseur ainsi que son projet dans les mêmes conditions que celles définies ci-dessus. »*

- Fin de rappel littéral -

2.2.2 USAGE DES PARTIES PRIVATIVES

2.2.2.1 Principes

Chacun des copropriétaires aura le droit de jouir et d'user, comme bon lui semble, 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, la sécurité, la tranquillité ou l'harmonie de l'immeuble ni porter atteinte à sa destination.

2.2.2.2 Occupation, usage

2.2.2.2.1 Concernant les logements

Les logements ne pourront être occupés que bourgeoisement, par des personnes de bonnes vies et mœurs.

Par exception les logements pourront être utilisés pour l'exercice d'une profession libérale, à titre exclusif ou mixte avec l'habitation, à condition de ne pas nuire à la bonne tenue et à la tranquillité de l'immeuble, et sous réserve de l'obtention par les copropriétaires concernés des autorisations administratives nécessaires au regard notamment :

- de la réglementation du changement de destination (articles R 421-14, R 421-17 et R 151-27 et suivants du Code de l'urbanisme)
- de la réglementation du changement d'usage (articles L 631-7 et suivants du Code de la construction et de l'habitation).

Etant précisé que l'utilisation des logements pour l'exercice d'une profession libérale, bien qu'étant tolérée, sera considérée comme un changement d'usage des parties privatives pouvant donner lieu à une modification de la répartition des charges entraînées par les services collectifs et éléments d'équipement commun dans les conditions prévues par l'article 25 e) de la loi du 10 juillet 1965.

2.2.2.2.2 Concernant les terrasses, loggias, balcons, etc

Les terrasses, loggias et balcons privatifs ou assimilé compris le cas échéant dans la partie privative des lots devront être maintenus en parfait état d'entretien, de même que leurs exutoires. Toutefois leur nettoyage à grandes eaux est interdit.

Il sera interdit de faire supporter aux dalles des terrasses, loggias et balcons privatifs ou assimilé une charge supérieure à leur résistance, déterminée par l'architecte du programme, en particulier par un apport de terre.

De même, toutes précautions devront être prises pour ne pas endommager le complexe d'étanchéité.

Les copropriétaires concernés seront responsables de tous les dommages (tels que fissures ou fuites) provoqués directement ou indirectement par leur fait ou par celui des aménagements qu'ils pourraient apporter (plantations, jardins suspendus, etc).

Aucun objet ne pourra être déposé ou accroché sur les ornements (garde-corps, balustrades, barres d'appui, etc) sans être fixé pour en éviter la chute.

Les vases à fleurs devront reposer sur des dessous étanches capables de conserver l'excédent d'eau, afin de ne pas détériorer les murs et de ne pas incommoder les passants ou les voisins.

Il est également précisé, concernant les terrasses, loggias et balcons privatifs ou assimilé :

- qu'il ne pourra y être étendu de linge,
- que l'installation d'antennes ou de paraboles individuelles est interdite,
- que les parois séparatives, garde-corps, balustrades et barres d'appui ne pourront voir leur aspect d'origine modifié,
- que la pose de canisse ou assimilé est interdite,
- que les vélos ou autres cycles ne pourront en aucun cas être y entreposés.

Enfin les copropriétaires sont informés que les eaux de pluie des terrasses, loggias et balcons privatifs ou assimilé pourront se déverser sur ceux situés aux étages inférieurs.

2.2.2.2.3 Concernant les jardins

Les jardins compris le cas échéant dans la partie privative des lots sont des jardins d'agrément.

En conséquence, sont interdites toutes cultures potagères, toutes constructions, toutes installations d'étendage de linge, toutes cabanes et, généralement, toutes utilisations contraires à cette destination de jardin d'agrément.

Ces jardins devront être maintenus en parfait état d'entretien, aux frais exclusifs et à la charge des copropriétaires concernés qui devront, dans le cadre de cet entretien (arrosage, remplacement des plantations, etc), respecter l'harmonie de l'immeuble.

Les copropriétaires concernés devront en outre veiller, dans le cadre de l'usage (plantations notamment) et de l'entretien de ces jardins, à ne pas altérer le complexe d'étanchéité pouvant se trouver, le cas échéant, sous la couche de terre.

Ils seront tenus de laisser en tout temps le libre accès de leur jardin :

- aux personnels dûment mandatés par le syndic pour l'entretien des équipements communs et collectifs,
- à tous les services publics concessionnaires ou autres (compagnie des eaux, Enedis, Engie, etc) ainsi qu'à tous les services d'urgence (pompiers, etc).

Enfin, les copropriétaires concernés devront supporter le passage dans leur jardin de toutes canalisations (eaux pluviales, eaux usées et eau potable) et de toutes installations souterraines, avec leurs regards, sans recours contre quiconque. A ce titre ils souffriront, sans aucune indemnité, tous troubles de jouissance consécutifs aux travaux de vérification, de réparation, de remise en état et de remplacement desdites canalisations et installations souterraines.

2.2.2.2.4 Concernant les jardinières privatives

Les jardinières comprises le cas échéant dans la partie privative des lots sont des jardinières d'agrément.

En conséquence, sont interdites toutes cultures potagères et généralement toutes utilisations contraires à cette destination de jardinière d'agrément.

Ces jardinières devront être maintenues en parfait état d'entretien, aux frais exclusifs et à la charge des copropriétaires concernés qui devront, dans le cadre de cet entretien (arrosage, remplacement des plantations, etc), respecter l'harmonie de l'immeuble.

Les copropriétaires concernés devront en outre veiller, dans le cadre de l'usage (plantations notamment) et de l'entretien de ces jardinières, à ne pas altérer le complexe d'étanchéité se trouvant sous la couche de terre.

2.2.2.2.5 Concernant les commerces

Les activités exercées dans les commerces ne devront en aucun cas constituer un établissement dangereux ou insalubre. Elles ne devront pas non plus nuire à la bonne tenue et à la tranquillité de l'immeuble, sauf le cas des nuisances habituelles liées aux activités permises.

Le tout sous réserve :

- du respect par le(s) copropriétaire(s) ou occupant(s) concerné(s) de l'ensemble des réglementations en matière notamment d'accessibilité aux personnes handicapées, d'isolation phonique, de sécurité, d'hygiène, d'assurance et autres,
- de l'obtention des autorisations administratives nécessaires le cas échéant (type CDAC).
- de l'installation, lors de l'aménagement des locaux concernés, de tous équipements utiles et nécessaires pour éviter toute nuisance.

Précision étant ici faite que, pour les activités de restauration, un conduit sera prévu pour chacun des locaux d'activités. Les propriétaires des locaux concernés devront, à leurs frais exclusifs, installer un système de filtration des odeurs à poser sur la sortie en toiture terrasse.

2.2.2.2.6 Généralités

Pendant toute la période de commercialisation de l'immeuble, la personne ou la société chargée de cette commercialisation pourra affecter un lot à usage de bureau de vente ou de logement témoin.

2.2.2.3 Parc de stationnement

2.2.2.3.1 Généralités

Il est précisé que les parkings ne pourront servir qu'au stationnement de véhicules de tourisme ou à deux roues, à l'exclusion de tous autres véhicules ou caravanes.

La requérante déclare qu'il n'y a pas de place de stationnement de catégorie B dans la résidence.

Néanmoins, le stationnement des véhicules pourra éventuellement nécessiter une ou plusieurs manœuvres, sans que ces dernières ne rendent pour autant l'emplacement de stationnement impropre à sa destination.

Il ne pourra être exploité aux sous-sols de la résidence aucun atelier de réparation et il ne pourra y être fait aucun entrepôt de matériaux, objets, meubles ou marchandises, les locaux des sous-sols n'étant pas réputés étanches.

De même, il ne pourra y être entreposé des matières inflammables (liquides ou gazeuses), des bidons d'essence, des bouteilles de gaz, etc.

Toutefois, tout copropriétaire d'un emplacement de parking aura la faculté d'installer un système de fermeture de son lot (type stop-park) sans qu'il soit besoin d'une autorisation des autres copropriétaires, à condition que le choix d'un modèle uniforme ait été adopté en Assemblée Générale.

À défaut du respect de ces interdictions, le propriétaire concerné sera entièrement responsable, sans aucun recours contre le constructeur ou la copropriété, des dommages qu'il pourrait subir ou occasionner.

L'emploi des avertisseurs n'est autorisé que pour l'entrée et la sortie des véhicules.

Il est interdit de faire tourner les moteurs autrement que pour les besoins des départs et arrivées.

2.2.2.3.2 Transformation des places de stationnement

Le(s) propriétaire(s) de place(s) de stationnement ne pourront transformer cette(ces) dernière(s) pour passer de parking à box ou garage.

2.2.2.4 Obligation de souffrir le passage des câbles et canalisations et conduits de fluides

Les copropriétaires devront souffrir, dans leurs parties privatives, (logements, stationnements, etc... selon le cas) à quelque niveau que ce soit :

- les retombées de béton ainsi que tout soffite ou faux plafonds qui peuvent, de ce fait, diminuer le volume du lot privatif.
- le passage des câbles, canalisations, prises d'air et conduits de fluides qui pourront être utiles à la desserte d'éléments d'équipement commun ou à l'usage, en conformité de leur destination, de locaux appartenant à un ou plusieurs autres copropriétaires.

Les copropriétaires devront également souffrir l'accès de leurs lots privatifs pour la pose, la vérification, l'entretien ou le remplacement de ces câbles, canalisations, prises d'air et conduits de fluides.

2.2.2.5 Locations

Les copropriétaires pourront louer leurs logements, comme bon leur semblera, à la condition que les locataires soient de bonnes vie et mœurs et qu'ils respectent les prescriptions du présent règlement ainsi que la destination de l'immeuble.

La transformation des logements en chambres meublées destinées à être louées à des personnes distinctes est interdite, mais les locations en meublé (meublé de tourisme compris), par logement entier, sont autorisées.

Les baux et engagements de location devront imposer aux locataires l'obligation de se conformer aux prescriptions du présent règlement.

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

Lorsqu'un bail ou un engagement de location aura été consenti, le copropriétaire devra, dans les quinze jours de l'entrée en jouissance du locataire, en informer le syndic par lettre recommandée. Cette obligation ne s'imposera pas aux baux consentis dans le cadre de logements locatifs sociaux ou de logements locatifs intermédiaires.

2.2.2.6 Harmonie de l'immeuble

La conception et l'harmonie générale de l'immeuble devront être respectées et seront contrôlées par le syndic et l'architecte de l'immeuble.

Les portes d'entrée des logements, les fenêtres et fermetures extérieures, les garde-corps, balustrades, pare-soleil, rampes et barres d'appui des terrasses, loggias et balcons privatifs ou assimilé, ne pourront, même en ce qui concerne leur peinture, être modifiés, si ce n'est avec l'autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires.

Aucun aménagement ni aucune décoration ne pourront être apportés par un copropriétaire aux terrasses, loggias et balcons privatifs ou assimilé, qui, extérieurement, rompraient l'harmonie de l'immeuble. La pose des stores est autorisée, sous réserve que la teinte et la forme soient celles choisies par l'architecte, puis lors de leur renouvellement par l'assemblée générale des copropriétaires, à la majorité requise par la loi.

Les tapis-brosses, s'il en existe sur les paliers d'étages, quoique fournis par chaque copropriétaire, devront être d'un modèle uniforme arrêté par l'assemblée générale.

Le tout devra être entretenu en bon état et aux frais de chacun des copropriétaires, et notamment les portes donnant accès aux parties privatives, les fenêtres, et, s'il y a lieu, volets, persiennes, stores et jalousies.

Les balcons, terrasses, loggias, patios et, d'une manière générale, toutes les surfaces ouvertes, ne pourront en aucun cas être fermés au moyen de panneaux fixes ou mobiles, autres que ceux prévus au dossier de permis de construire et sans autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires et, si nécessaire, sans autorisation administrative.

2.2.2.7 Utilisation des fenêtres

Il ne pourra être étendu de linge aux fenêtres.

Il est formellement interdit de déposer ou accrocher quelque objet que ce soit sur les garde-corps.

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

Il ne pourra pas, à partir des fenêtres, être secoué de tapis ou chiffons ni jetées de balayures.

L'installation d'antennes individuelles ou de paraboles aux fenêtres est interdite.

2.2.2.8 Ventilation des lots privatifs

La ventilation mécanique contrôlée ne doit pas être arrêtée ni bouchée sous aucun prétexte.

Il est formellement interdit de brancher les hottes aspirantes des cuisines sur la ventilation mécanique contrôlée.

Il est également formellement interdit d'obstruer les grilles d'aération des menuiseries et les bouches d'extraction. Ces bouches et grilles doivent être maintenues en permanence en parfait état de propreté.

Précision étant ici faite que l'installation de sèche-linge à condensation sera interdite dans les locaux ne disposant pas de ventilation adaptée à cet appareil.

2.2.2.9 Bruits – Odeurs - Salubrité

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

Les occupants autorisés de locaux professionnels et des locaux commerciaux devront notamment, lors de l'aménagement de leurs locaux, réaliser l'isolation phonique nécessaire et compatible avec leur activité, ainsi que tout équipement utile et nécessaire pour éviter toute nuisance par les odeurs.

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

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

L'usage des appareils de radio, de télévision, des chaînes Hi-Fi, des électrophones, magnétophones, magnétoscopes, ordinateurs, home cinéma et DVD, est autorisé sous réserve de l'observation des règlements administratifs et à la condition que le bruit en résultant ne soit pas perceptible par les voisins.

Les copropriétaires ou occupants devront d'une part équiper leurs locaux de tout équipement utile et nécessaire pour éviter toutes nuisances par les odeurs et, d'autre part, devront respecter l'ensemble des réglementations phoniques, sanitaires et autres. Il ne pourra être procédé, à l'intérieur des locaux privés à des travaux sur le bois, le métal ou d'autres matériaux et susceptibles de gêner les voisins par les bruits et les odeurs, sauf pour les nécessités d'entretien et d'aménagement des locaux privés.

De façon générale, les occupants ne devront en aucun cas causer un trouble de jouissance diurne ou nocturne par les vibrations, les odeurs, la chaleur, les radiations ou toute autre cause, le tout compte tenu de la destination de l'immeuble en copropriété.

Les occupants victimes de ces nuisances devront porter plainte directement auprès des administrations compétentes et non auprès du syndic.

Ils devront veiller à l'ordre, la propreté, la salubrité du bâtiment et de ses abords et accès.

Les machines à laver et autres appareils ménagers susceptibles de donner naissance à des vibrations devront être posés sur un dispositif empêchant la transmission de ces vibrations.

Les appareils électriques devront être aux normes et anti parasites.

Dans toutes les pièces carrelées les tables et sièges devront être équipées d'éléments amortisseurs de bruits.

Les copropriétaires devront ventiler leur logement ou autre local pour éviter toutes conséquences dommageables dues à l'accumulation de condensation, telles que moisissures.

2.2.2.10 Animaux

Les chiens, les chats et autres animaux familiers sont tolérés, étant entendu que toutes dégradations causées par eux resteront à la charge de leurs propriétaires. En aucun cas, ces animaux ne devront errer dans les parties communes ni y répandre leurs déjections.

La détention d'un animal familial ne devra pas entraîner un trouble anormal pour les autres copropriétaires.

Tout animal dangereux, en particulier tout chien dit d'attaque, de garde ou de défense, est interdit.

2.2.2.11 Antennes

L'installation d'antennes de radiophonie ou de télévision individuelles extérieures est interdite, chaque logement devant être raccordé au système collectif prévu à cet effet (antenne collective hertzienne, parabolique, réseau câblé... le tout selon le cas).

L'installation d'antennes de radiocommunication individuelles est soumise à la réglementation en la matière, laquelle cependant consacre le droit à l'antenne.

2.2.2.12 Enseignes – Plaques

Toute installation d'enseigne, réclame, panneau ou affiche quelconque sur la façade d'un bâtiment ou dans la résidence est strictement interdite.

Par ailleurs, il ne pourra être toléré l'apposition d'écriteaux provisoires annonçant la mise en vente ou en location d'un logement ou autre local.

Par dérogation à la disposition du premier alinéa, les personnes exerçant une profession libérale dans le bâtiment pourront apposer sur la façade et/ou dans le vestibule d'entrée de ce bâtiment une plaque faisant connaître au public leur nom, profession et situation de l'appartement où elles exercent leur activité. Le modèle de cette plaque est fixé par le syndic qui détermine l'emplacement où elles peuvent être apposées (ou bien par le constructeur vendeur des biens et droits immobiliers dans l'éventualité où un copropriétaire souhaiterait apposer une telle plaque avant la réception des parties communes par le syndic de la copropriété). Toute plaque non conforme devra être enlevée.

Par dérogation, les personnes exerçant une activité commerciale dans les locaux du rez-de-chaussée pourront apposer, en façade de l'immeuble, une enseigne extérieure. Le modèle de cette enseigne est fixé par le syndic qui détermine l'emplacement où elles peuvent être apposées, et l'obtention de l'autorisation administrative si elle est nécessaire ; cependant, rien ne pourra être entrepris avant l'obtention, par le vendeur constructeur, du certificat de conformité de l'**IMMEUBLE** à édifier.

Jusqu'à la clôture de la Zone d'Aménagement Concerté visée ci-dessus, les personnes exerçant une activité commerciale dans les locaux du rez-de-chaussée qui souhaitent apposer une enseigne en façade de l'immeuble, devront respecter le cahier des charges de la ZAC et obtenir l'accord préalable de l'aménageur.

Toute enseigne non conforme devra être enlevée.

En outre, le constructeur-vendeur se réserve le droit de faire poser tous panneaux publicitaires soit sur les façades des bâtiments, soit en bordure de la propriété, soit à l'intérieur de l'immeuble ou les deux, d'installer un appartement témoin et/ou un bureau de vente ; il conservera le droit de libre visite de l'appartement modèle ou des derniers appartements, le tout sans indemnité, et ce jusqu'à la vente du dernier lot.

Le même constructeur-vendeur se réserve aussi le droit de maintenir le bureau de vente à l'intérieur de l'immeuble jusqu'à la vente du dernier lot.

Après la réalisation de la construction de l'immeuble, le constructeur vendeur pourra apposer une ou plusieurs plaques conformes à sa charte publicitaire indiquant le nom de la résidence et du réalisateur, plaques qui devront être maintenues pendant toute la durée de la copropriété, sans aucune indemnité à verser.

Enfin, la requérante et les sociétés du même groupe que celle-ci pourront utiliser gratuitement et sans indemnité toutes photographies ou reproductions de l'immeuble, pour leurs diverses publications, sans préjudicier aux droits de l'architecte.

2.2.2.13 Réparations et entretien (accès)

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

2.2.2.14 Libre accès - Clefs

En cas d'absence prolongée, tout occupant devra laisser les clefs de son logement au concierge ou au gardien, s'il y en a un, ou bien à une personne résidant effectivement dans la commune de la situation de l'immeuble. L'adresse de cette personne devra être portée à la connaissance du syndic. Le détenteur des clefs sera autorisé à pénétrer dans le logement en cas d'urgence.

2.2.2.15 Entretien des canalisations d'eau et robinetterie

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

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

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

2.2.2.16 Chauffage - Eau chaude sanitaire- Climatisation

2.2.2.16.1 Chauffage et production d'eau chaude

Le chauffage de chaque logement sera assuré par une pompe à chaleur collective située en toiture de la résidence, ou par des pompes à chaleur individuelles, avec possibilité d'installer des panneaux rayonnants électriques individuels.

Il est interdit, dans le bâtiment collectif, de substituer tout autre mode de chauffage. L'utilisation de poêles à combustion lente ou à gaz est rigoureusement interdite. L'introduction dans l'immeuble ou dans les logements et tous autres locaux privés de bouteille de gaz est aussi rigoureusement interdite.

La production d'eau chaude sanitaire de chaque logement sera assurée par un ballon thermodynamique individuel, qui fonctionnera aux frais et sous la responsabilité de chaque copropriétaire de logement.

En cas de remplacement des dispositifs par les copropriétaires, ils devront être conformes à la réglementation administrative et leur utilisation compatible avec la conception technique des bâtiments.

2.2.2.16.2 Climatisation

La requérante déclare que la résidence sera édifiée sans climatisation pour satisfaire aux exigences de la réglementation environnementale RE2020.

C'est pourquoi, avant achèvement de l'immeuble et jusqu'à l'obtention de l'attestation de non-opposition à la conformité, tous travaux de mise en place d'appareil de climatisation seront interdits.

D'autre part, après achèvement de l'immeuble et obtention de l'attestation de non-opposition à la conformité, toute installation d'appareil de climatisation ne pourra être réalisée que pour autant :

- le copropriétaire concerné ait obtenu d'un bureau d'étude thermique, au préalable, une attestation précisant que les travaux envisagés ne contreviennent pas aux exigences de la réglementation environnementale RE2020 ;
- le copropriétaire concerné ait été préalablement autorisé par l'assemblée générale des copropriétaires, aux conditions de majorité requises par la loi du 10 juillet 1965, à réaliser les travaux envisagés.

Il est rappelé que le non-respect de la réglementation environnementale RE2020 risque d'entraîner la remise en cause des avantages fiscaux dont pourraient bénéficier certains copropriétaires, notamment dans le cadre du dispositif Pinel+.

En effet, en cas d'installation d'un climatiseur dans un logement, l'ensemble du bâtiment risque de ne plus respecter la réglementation environnementale RE2020 (et pas seulement le logement concerné par cette installation).

En outre, ces appareils de climatisation, si l'attestation du bureau d'étude thermique susvisée et si l'autorisation en assemblée générale étaient obtenues :

- ne pourront en aucun cas être installés en applique en façade,
- devront être implantés sur un balcon, une terrasse ou un patio,
- ne pourront pas dépasser la hauteur du garde-corps,
- devront être dissimulés par un dispositif à proposer en assemblée générale,
- devront respecter la réglementation phonique et rejeter les condensats dans les réseaux *ad hoc*.

Les travaux devront être effectués après obtention, si besoin est, des autorisations administratives nécessaires et exécutés dans le respect des règles de l'art, des normes de sécurité et sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble, dont les honoraires seront à la charge du propriétaire intéressé.

Il devra prendre toutes les mesures nécessaires pour ne pas nuire à l'étanchéité de l'immeuble et sera responsable de tous préjudices qui se produiraient du fait de ces travaux et de leurs suites.

En outre, l'installation d'un climatiseur devra être réalisée par un professionnel en la matière et conforme aux normes en vigueur, particulièrement en ce qui concerne le bruit et les vibrations. Les bruits émis par les appareils ne devront pas dépasser les limites prévues notamment par l'article R.1334-33 du Code de la Santé Publique (décret 2006-1099 du 31 août 2006 relatif aux bruits de voisinage).

2.2.2.17 Entretien des conduits

Les conduits de quelque nature qu'ils soient ne pourront être utilisés que pour l'usage auquel ils sont destinés. Ils devront être entretenus suivant les règlements en usage.

Ils ne pourront en aucun servir à l'évacuation de produits ou d'objets, usagés ou non, susceptibles de les obstruer.

2.2.2.18 Dégâts par le feu

Chaque copropriétaire sera responsable de tous les dégâts occasionnés à l'immeuble par un feu, de quelque nature qu'il soit, qui se serait déclaré dans ses locaux. Dans ce cas, les travaux de réparation ou de reconstruction devront être exécutés sous la surveillance de l'architecte désigné par le syndic.

2.2.2.19 Surcharge des planchers

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

2.2.2.20 Responsabilités

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

2.2.2.21 Modifications intérieures des lots

Chaque copropriétaire pourra modifier comme bon lui semblera la disposition intérieure de son logement ou commerce, sous réserve cependant de ne pas nuire à la solidité de tout ou partie du bâtiment et de l'obtention des autorisations administratives requises le cas échéant ; il sera responsable de tous affaissements, dégradations et de toutes nuisances, particulièrement phoniques, qui se produiraient du fait de ces travaux.

En outre, chaque copropriétaire aura la possibilité de relier des lots contigus en créant des ouvertures sous le contrôle de l'architecte de l'**IMMEUBLE**. Si la paroi située entre les deux lots contigus constitue une partie commune, l'autorisation de l'assemblée générale statuant aux conditions requises par la loi est indispensable ; si cette paroi n'est pas une partie commune, elle sera mitoyenne et en conséquence partie privative, le propriétaire des deux lots contigus pouvant donc librement procéder à son percement.

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

Ces travaux intérieurs devront être signalés à l'assemblée générale des copropriétaires.

Précision étant cependant ici faite que dès lors que ces travaux affecteront les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble, ils devront faire l'objet d'une autorisation préalable de l'assemblée générale des copropriétaires, prise à la majorité de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965, ou le cas échéant, à la majorité de l'article 25-1 de la même loi. Dans ce même cas, toute demande d'autorisation administrative ou toute déclaration administrative doit être autorisée par l'assemblée générale des copropriétaires.

2.2.2.22 Carence

En cas de carence de la part d'un copropriétaire dans l'entretien de ses parties privatives, tout au moins pour celles visibles de l'extérieur, ainsi que d'une façon générale, pour toutes celles dont le défaut d'entretien peut avoir des incidences à l'égard des parties communes ou des autres parties privatives ou de l'aspect extérieur de l'immeuble, le syndic, après décision de l'assemblée générale des copropriétaires, pourra remédier, aux frais du copropriétaire défaillant, à cette carence, après mise en demeure par lettre recommandée avec demande d'avis de réception restée sans effet pendant un délai de deux mois.

2.2.3 USAGE DES PARTIES COMMUNES

2.2.3.1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES

2.2.3.1.1 Usage

Chaque copropriétaire pourra user librement des parties communes, pour la jouissance de sa fraction divise, suivant leur destination propre, telle qu'elle résulte du présent règlement, à condition de ne pas faire obstacle aux droits des autres copropriétaires et sous réserve des limitations ci-après stipulées et de celles portées plus haut au titre « Occupation » (2.2.2) du chapitre « Usage des parties privatives ».

Pour l'exercice de ce droit, il sera responsable dans les termes de la clause figurant en 2.2.2.20 : « Responsabilités » du même chapitre « Usage des parties privatives ».

Chacun des copropriétaires devra respecter la réglementation intérieure qui pourrait être édictée pour l'usage de certaines parties communes et le fonctionnement des services collectifs et des éléments d'équipement commun.

DISPOSITIONS DIVERSES :

2.2.3.1.1.1 Les copropriétaires devront souffrir l'exécution des réparations, travaux et opérations d'entretien nécessaires aux choses ou parties communes, aux services collectifs et aux éléments d'équipements communs du bâtiment, même ceux qui desserviraient à ce titre exclusivement un autre local privatif, quelle qu'en soit la durée et, si besoin est, livrer accès à leurs locaux aux architectes, entrepreneurs, ouvriers chargés de surveiller, conduire ou exécuter ces réparations ou travaux et supporter sans indemnité, l'établissement d'échafaudage en conséquence, notamment pour le nettoyage des façades, les ramonages des conduits de fumées, l'entretien des gouttières s'il y a lieu et tuyaux de descentes, sans que cette liste soit limitative.

2.2.3.1.1.2 En tout temps, l'accès des locaux et logements pour vérification d'état pour reconnaître, notamment, le bon fonctionnement des canalisations, robinetterie, appareils de chauffage, ou découvrir l'origine des fuites ou infiltrations, sera librement consenti au syndic de la copropriété et à ses mandataires.

Indépendamment des dispositions ci-dessus, il en sera de même chaque fois qu'il sera exécuté des travaux dans un local privatif, pour vérifier que lesdits travaux ne sont pas de nature à nuire à la sécurité du bâtiment et de l'immeuble en copropriété ou aux droits des autres copropriétaires.

2.2.3.1.1.3 Tous copropriétaires possédant un local dans lequel se trouvent des éléments tels que gaines, trappes, regards, compteurs, canalisations communes, câbles électriques ou téléphoniques, devront en tout temps laisser le libre accès aux entreprises et administrations spécialisées pour leur entretien, leurs réparations, le relevage des compteurs ou encore la réalisation de nouveaux branchements. Les copropriétaires de locaux sis au dernier étage devront, en tant que de besoin, laisser le libre passage pour l'accès aux combles ou aux terrasses, s'il en existe, ainsi qu'aux toitures et ce pour les seules opérations de contrôle, d'entretien, de réparation et de réfection des parties communes.

2.2.3.1.1.4 Des appareils extincteurs facilement accessibles devront y être placés aux frais des copropriétaires, dans les parties communes couvertes notamment celles desservant les stationnements ; leur entretien sera également à la charge de la copropriété.

2.2.3.1.2 Encombrement

Nul ne pourra, même temporairement, encombrer les parties communes ni y déposer quoi que ce soit, ni les utiliser pour son usage personnel, en dehors de leur destination normale, sauf cas de nécessité. Les cours, espaces verts, passages, vestibules, escaliers, coursives, couloirs, entrées devront être laissés libres en tout temps. En particulier les entrées et couloirs ne pourront en aucun cas servir de garages à bicyclettes, motocyclettes, voitures d'enfants, ou autres qui, dans le cas où des locaux seraient réservés à cet usage, devront y être garés ou entreposés.

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

Aucun copropriétaire ne pourra procéder à un travail domestique ou autre dans les parties communes de l'immeuble.

Aucun copropriétaire ne pourra constituer dans et sur les parties communes de dépôt d'ordures ménagères ou de déchets quelconques. Il devra déposer ceux-ci aux endroits prévus à cet effet.

Les différents espaces communs devront être conservés par les occupants dans un état de rigoureuse propreté.

L'arrêt et le stationnement des véhicules automobiles est interdit dans les voies et parties communes et, de façon générale, en dehors des endroits qui pourraient être prévus à cet effet, le tout sauf cas de nécessité dûment justifiée.

2.2.3.1.3 Livraisons

Les livraisons dans l'immeuble de matériel, mobilier et marchandises, matières sales ou encombrantes, devront être faites le matin avant dix heures.

Il ne devra être introduit dans le bâtiment ni sur les parties extérieures aucune matière dangereuse, insalubre ou malodoreuse.

2.2.3.1.4 Tapis d'escaliers

Les tapis des escaliers, s'il y en a, pourront être enlevés tous les ans en été, pendant une période d'un mois, pour le battage, sans que les copropriétaires et tous autres occupants puissent réclamer une indemnité quelconque.

2.2.3.1.5 Aspect et harmonie - Plaques

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

Toute enseigne ou publicité de caractère professionnel ou commercial est interdite dans les parties communes, ainsi que l'énonce la clause figurant sous le titre « Enseignes – Plaques » au chapitre de l'usage des parties privatives ci-dessus, sous réserve des dérogations prévues à ce titre et au titre de la destination de l'immeuble.

2.2.3.1.6 Branchements

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

2.2.3.1.7 Services collectifs

L'ensemble des services collectifs et éléments d'équipements communs étant propriété collective, un copropriétaire ne pourra réclamer de dommages et 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 conteneurs poubelles devront être entretenus en état par les usagers et utilisés conformément à leur destination en évitant d'y déverser des liquides, des objets cassants ou trop encombrants.

2.2.3.1.8 Servitudes

De façon générale, les copropriétaires devront respecter toutes les servitudes qui grèvent, peuvent ou pourront grever l'immeuble, qu'elle soit d'origine conventionnelle ou légale, civile ou administrative. Ils devront notamment supporter les vues, droites ou obliques, balcons ou saillies sur leurs parties privatives, même si les distances sont inférieures à celles prévues par le Code civil.

2.2.3.1.9 Responsabilité

Chaque copropriétaire sera personnellement responsable des dégradations causées aux parties communes et, d'une manière générale, de toutes les conséquences dommageables susceptibles de résulter d'un usage abusif ou d'une utilisation non conforme à la destination des parties communes, que ce soit par son fait, par le fait des occupants ou de ses locataires ou par celui des personnes se rendant chez lui.

2.2.3.1.10 Ascenseur

Dès lors qu'il y a un ou plusieurs ascenseurs, les personnes utilisant l'ascenseur devront se conformer aux dispositions d'usage et spécialement veiller à la fermeture des portes palières.

L'usage des ascenseurs pour les déménagements, la livraison de meubles ou par des ouvriers exécutant des travaux dans les locaux privatifs ou dans des parties communes, devra faire l'objet d'une information auprès du syndic et ne sera autorisé qu'à condition que soit mise en place une protection de la cabine ; en aucun cas les charges transportées ne pourront excéder celles autorisées pour ces appareils.

2.2.3.1.11 Précisions concernant la(les) place(s) de stationnement commune(s) PMR

Il est rappelé que la(les) place(s) de stationnement commune(s) PMR existant dans la copropriété sera(ont) louée(s) de manière prioritaire aux personnes handicapées habitant la copropriété conformément aux dispositions de l'article 8 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 et du décret n°2017-688 du 28 avril 2017 dont les articles 1 à 5 sont ci-après reproduits.

Décret n°2017-688 du 28 avril 2017 :

Art. 1er. – Le règlement de copropriété des immeubles dont le permis de construire est délivré conformément à un plan local d'urbanisme ou à d'autres documents d'urbanisme imposant la réalisation d'aires de stationnement prévoit le nombre, au moins égal à une place, défini au titre de l'obligation d'accessibilité prévue à l'article L. 111-7-1 du code de la construction et de l'habitation, et l'emplacement des places de stationnement adaptées incluses dans les parties communes qui peuvent être louées de manière prioritaire aux personnes handicapées habitant la copropriété. L'assemblée générale fixe les conditions de location de ces places de stationnement adaptées et autorise le syndic à conclure le contrat de location.

Art. 2. – Pour la mise en œuvre du droit de priorité défini au deuxième alinéa du II de l'article 8 de la loi du 10 juillet 1965 susvisée, on entend par «personne handicapée habitant la copropriété» le copropriétaire ou le locataire, son conjoint, concubin ou partenaire lié par un pacte civil de solidarité et ses ascendants ou descendants ou personnes à charge qui vivent avec lui au moins huit mois dans l'année, sauf obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure, et titulaire de la carte de stationnement pour personnes handicapées prévue à l'article L. 241-3-2 du code de l'action sociale et des familles. Ne bénéficie pas du droit de priorité la personne handicapée déjà propriétaire ou locataire d'une place de stationnement adaptée ou titulaire d'un droit de jouissance exclusive sur une place de stationnement adaptée incluse dans les parties communes de la copropriété.

Art. 3. – Le syndic met à l'ordre du jour de l'assemblée générale des copropriétaires qui suit l'entrée en vigueur des dispositions du présent décret la décision de mise en location de la ou des places de stationnement adaptées dans les parties communes et la fixation des conditions de cette location. Cette décision est communiquée aux occupants de l'immeuble selon les modalités définies aux articles 1er et 2 du décret du 15 décembre 2015 susvisé. Dans un délai de quatre mois à compter de la tenue de l'assemblée générale prévue au premier alinéa, la personne handicapée habitant la copropriété mentionnée au premier alinéa de l'article 2 qui souhaite louer une place de stationnement adaptée adresse sa demande au syndic, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Elle joint à sa demande les documents justifiant qu'elle remplit les critères fixés au premier alinéa de l'article 2. Lorsque plusieurs demandes sont formulées, la place est attribuée en priorité à la personne ayant effectué la première demande reçue. Dans le délai d'un mois suivant la réception de la demande prévue au deuxième alinéa, le syndic conclut un contrat avec le bénéficiaire prioritaire.

Art. 4. – Si aucune demande de location prioritaire d'une place de stationnement adaptée n'a été adressée au syndic dans le délai mentionné au deuxième alinéa de l'article 3, la place de stationnement peut être proposée à la location à toute personne, selon les conditions fixées par l'assemblée générale en application du deuxième alinéa de l'article 1er.

Art. 5. – En cas d'absence de place de stationnement adaptée disponible, toute personne répondant aux critères énumérés au premier alinéa de l'article 2 qui souhaite louer une place de stationnement adaptée en informe le syndic par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, en adressant les pièces justificatives utiles à l'instruction de sa demande. A compter de la réception de la demande, le syndic reprend le bien loué à une personne non prioritaire dans les conditions prévues par le contrat de bail ».

2.2.3.2 JOUISSANCE PRIVATIVE DE CERTAINES PARTIES COMMUNES

2.2.3.2.1 Jouissance privative des boîtes aux lettres

En fonction de l'organisation de l'immeuble, il sera installé dans l'entrée ou chaque entrée un nombre de boîtes aux lettres égal à celui des lots principaux, d'un modèle arrêté par le constructeur-vendeur ou le syndic. Aucune boîte aux lettres supplémentaire ne pourra être installée dans les parties communes sans l'autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires.

L'apposition des noms des occupants sur les boîtes aux lettres et interphones sera faite suivant un modèle établi par le constructeur vendeur, avant achèvement, ou l'assemblée générale des copropriétaires, après achèvement.

Le coût inhérent à l'entretien ou bien encore au remplacement d'une boîte aux lettres sera à la charge de son bénéficiaire.

2.2.3.2.2 Jouissance privative et précaire des paliers

Dans le cas où les lots composés de tous les locaux donnant sur un même couloir de distribution ou un même palier ou un même dégagement, appartiendraient à un seul propriétaire ou à des propriétaires différents passant une convention entre eux, celui-ci ou ceux-ci auraient le droit de faire installer à ses frais ou à leurs frais, une porte commune en tête de ce couloir, de ce palier ou de ce dégagement ou au droit de leurs locaux dans ce couloir, ce palier ou ce dégagement.

De même, dans le cas où les lots composés de tous les locaux situés au dernier étage du bâtiment collectif et donnant sur un même palier appartiendraient à un seul propriétaire, celui-ci aurait le droit de faire installer à ses frais, une porte et une cloison soit en haut de l'escalier pour séparer le palier de l'escalier, soit à l'étage en dessous au départ de l'escalier, le tout sous les conditions suivantes :

- de permettre au syndic de la copropriété le libre accès au palier dès lors que ce serait nécessaire pour rejoindre les trappes d'accès aux combles,
- de ne pas faire obstacle au système de désenfumage de la ou des cages d'escaliers.

Les propriétaires ayant opéré les transformations visées aux alinéas précédents, auront ainsi la jouissance de la partie de couloir ou de dégagement ou encore du palier desservant leurs locaux ou de la partie d'escalier, partie délimitée par les portes palières de ceux-ci et la porte commune créée par eux. En contrepartie, les propriétaires de lots qui auront usé de la faculté ci-dessus, devront effectuer, lors de l'installation de la porte commune, laquelle sera semblable aux portes palières, toutes les réparations nécessaires au palier restant commun ou à l'escalier, en particulier celles concernant la peinture, et jusqu'au rétablissement visé à l'alinéa suivant, supporteront toutes les charges d'entretien de la partie qui leur sera donnée en jouissance.

Les travaux visés ci-dessus seront soumis à autorisation préalable de l'assemblée générale des copropriétaires, dans les conditions de majorité fixées par la loi du 10 juillet 1965, à moins que ces travaux n'aient été exécutés avant la naissance du statut de la copropriété.

Par ailleurs, avant toute cession séparée des lots dont les locaux auront donné lieu à l'installation d'une porte palière commune, le propriétaire devra rétablir dans son état primitif le palier ou le couloir ou le dégagement ou l'escalier duquel ou d'une partie duquel il avait la jouissance et, si besoin, refaire la peinture de l'ensemble du palier ou du couloir ou du dégagement, de façon à donner à celui-ci une présentation homogène.

Le droit de jouissance concédé en vertu de la clause ci-dessus ne donnera lieu à aucune modification de la répartition des charges, du fait qu'il n'apportera pas d'augmentation à la valeur vénale des lots concernés.

Les copropriétaires sont toutefois informés qu'il résulte d'une jurisprudence que la mise en place des dispositions qui précèdent est, pour sa validité, subordonnée à une autorisation préalable des copropriétaires non seulement pour l'exécution des travaux, comme indiqué plus haut, mais aussi pour la concession expresse d'un droit de jouissance exclusif sur certaines parties communes. Conformément à cette jurisprudence, tout copropriétaire désirant bénéficier des dispositions ci-dessus sera tenu, en conséquence, de demander à l'assemblée générale d'autoriser les travaux faisant l'objet de son projet et de confirmer ou ratifier la concession de la jouissance privative.

2.3 CHARGES DE L'IMMEUBLE **RÉPARTITION DES CHARGES – RÉVISION**

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

Conformément à l'alinéa 2 de l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965, "les copropriétaires (...) sont tenus de participer aux charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes, générales et spéciales et de verser au fonds de travaux mentionné à l'article 14-2 la cotisation prévue au même article, proportionnellement aux valeurs relatives des parties privatives comprises dans leurs lots, telles que ces valeurs résultent des dispositions de l'article 5 (...)"

Préalable : Les copropriétaires qui aggraveront les charges générales, particulières ou spéciales, par leur fait ou par celui des personnes vivant avec eux, des personnes à leur service ou de leurs locataires et clients, notamment en raison de leur activité professionnelle, supporteront seuls le surcoût de dépenses ainsi occasionnées.

2.3.1.1 Définition

Il s'agit des dépenses incombant définitivement aux copropriétaires, chacun pour sa quote-part, liées à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes.

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.

Etant toutefois précisé que les charges entraînées par certains éléments d'équipement commun et services collectifs peuvent faire l'objet d'une répartition particulière définie infra.

2.3.1.2 Charges communes générales

Les charges communes générales comprennent toutes les dépenses communes qui ne sont pas considérées comme spéciales au sens du présent règlement et notamment, sans que l'énumération qui suit soit limitative :

Les impôts, contributions et taxes, sous quelque forme ou dénomination que ce soit, auxquels sont et seront assujettis le terrain et toutes les parties communes de la copropriété, bâties et non bâties.

Les impôts, contributions et taxes afférents aux parties privatives, sous quelque forme ou dénomination que ce soit, tant que les services fiscaux ne les auront pas répartis entre les divers copropriétaires.

Les dépenses afférentes au fonctionnement du syndicat des copropriétaires et du conseil syndical.

Les honoraires du syndic et de l'architecte de l'immeuble pour les travaux intéressant les parties communes générales.

Les cotisations et autres frais afférents à toute association syndicale et à toute union de syndicats dont la copropriété fait ou viendrait à faire partie.

Les salaires d'un concierge ou d'un gardien, s'il y en a un au service de la copropriété, avec ses avantages en nature (logement, chauffage, éclairage, etc).

Les rémunérations dues aux personnes chargées de l'entretien de l'immeuble.

Ainsi que les cotisations fiscales et sociales afférentes à ces salaires et rémunérations.

Les primes de la ou des assurances souscrites par le syndicat des copropriétaires, sauf celles relatives à un élément d'équipement si cet élément est couvert par une assurance particulière.

Les dépenses de conservation, d'entretien et d'administration des parties communes générales de l'immeuble, définies supra.

L'achat, l'entretien et le remplacement des divers matériels, appareils et produits nécessaires pour le nettoyage et l'entretien des parties communes générales.

Les frais de pose, de location, d'entretien et de remplacement des installations électriques des parties communes générales.

Et, en général, toutes les charges qui concernent l'ensemble de la copropriété, dès lors que ces charges ne se rattachent pas à l'une des catégories de charges spéciales rapportées plus loin, la présente énumération étant purement énonciative et non limitative.

2.3.1.3 Charges spéciales

Les charges spéciales comprennent, pour chaque catégorie de parties communes spéciales :

Les dépenses de conservation, d'entretien et d'administration des parties communes spéciales définies supra.

L'achat, l'entretien et le remplacement des divers appareils et produits nécessaires pour le nettoyage et l'entretien des parties communes spéciales.

Les frais de pose, de location, d'entretien et de remplacement des installations électriques des parties communes spéciales.

Etant précisé que s'il n'existe pas de compteur électrique particulier pour ces parties communes spéciales, l'assemblée générale pourra décider d'affecter aux dépenses d'électricité un coefficient de répartition entre les dépenses totales et les dépenses estimées pour l'utilisation de ces parties communes spéciales.

Les honoraires du syndic et de l'architecte de l'immeuble pour les travaux intéressant les parties communes spéciales.

S'il y en a, les frais et primes d'assurance concernant les seules parties communes spéciales.

La présente énumération est purement énonciative et non limitative.

2.3.1.4 Répartition

Les charges générales et spéciales seront réparties entre les copropriétaires au prorata des quotes-parts de copropriété dans les parties communes attachées à chaque lot pour chaque catégorie.

Le tout tel qu'indiqué au tableau des quotes-parts de parties communes et de charges générales et spéciales ci-dessus visé :

- **colonne 7** pour les charges générales,
- **colonne 8** pour les quotes-parts de charges spéciales de Bâtiment.
- **colonne 9** pour les quotes-parts de charges spéciales de Cage d'escalier A,
- **colonne 10** pour les quotes-parts de charges spéciales de Cage d'escalier B,
- **colonne 11** pour les quotes-parts de charges spéciales de Cage d'escalier C,
- **colonne 12** pour les quotes-parts de charges spéciales de Cage d'escalier D,
- **colonne 13** pour les quotes-parts de charges spéciales de Cage d'escalier E,
- **colonne 14** pour les quotes-parts de charges spéciales de Logements,
- **colonne 15** pour les quotes-parts de charges spéciales de Logements / Celliers B-C,
- **colonne 16** pour les quotes-parts de charges spéciales de Commerces,
- **colonne 17** pour les quotes-parts de charges spéciales de Zone de stationnements A-B,
- **colonne 18** pour les quotes-parts de charges spéciales de Zone de stationnements D-E.

2.3.2 CHARGES ENTRAINEES PAR LES SERVICES COLLECTIFS ET ÉLÉMENTS D'ÉQUIPEMENT COMMUN

Conformément aux dispositions **de l'alinéa 1 de l'article 10 de la loi 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 l'utilité objective que ces services et éléments présentent à l'égard de chaque lot, dès lors que ces charges ne sont pas individualisées.

Ces charges n'incombent à aucun titre aux propriétaires des lots transitoires (s'il y en a) qui ne retirent aucune utilité des services collectifs et des éléments d'équipement commun visés.

2.3.2.1 ASCENSEUR(S)

2.3.2.1.1 Définition

Les charges à ce titre comprennent, pour chaque ascenseur :

- L'entretien, les réparations et même le remplacement de l'ascenseur, ainsi que de tous ses équipements, machinerie, agrès et autres accessoires.
- Les frais de fonctionnement des appareils (consommation d'électricité, location de compteurs, révision périodique).

S'il n'existe pas de compteur électrique particulier pour l'équipement, l'assemblée générale pourra décider d'affecter aux dépenses d'électricité un coefficient de répartition entre les dépenses totales et les dépenses estimées pour le fonctionnement de l'équipement.

2.3.2.1.2 Répartition

Les charges ci-dessus définies seront réparties entre les propriétaires des lots concernés, selon les proportions indiquées au tableau de répartition de ces charges, savoir :

- **colonne 7**, exprimées en 1000èmes pour l'ascenseur B,
- **colonne 8**, exprimées en 1000èmes pour l'ascenseur C.

A ce sujet, il résulte de la note du géomètre ce qui suit littéralement rapporté :

« Les deux cages d'escalier B et C sont équipées chacune d'un ascenseur qui dessert les différents niveaux. Ces charges sont calculées au prorata des surfaces pondérées générales des lots concernés par les ascenseurs.

L'ascenseur B ne concernent que les logements de la cage d'escalier B.

L'ascenseur C ne concernent que les logements de la cage d'escalier C.

Un coefficient de pondération est appliqué aux lots qui y ont accès. »

- Fin de rappel littéral -

2.3.2.2 VENTILATION MÉCANIQUE CONTROLÉE (VMC)

2.3.2.2.1 Définition

Les charges à ce titre comprennent l'entretien, les réparations et même le remplacement des équipements de la ventilation mécanique (VMC), ainsi que les frais de fonctionnement des appareils (consommation d'électricité, location de compteurs, révision périodique),

S'il n'existe pas de compteur électrique particulier pour les équipements, l'assemblée générale pourra décider d'affecter aux dépenses d'électricité un coefficient de répartition entre les dépenses totales et les dépenses estimées pour le fonctionnement de l'équipement.

2.3.2.2.2 Répartition

Les charges ci-dessus définies seront réparties entre les propriétaires des lots concernés, selon les proportions indiquées au tableau de répartition de ces charges, savoir :

- **colonne 9**, exprimées en 1000èmes pour la VMC A,
- **colonne 10**, exprimées en 1000èmes pour la VMC B – C,
- **colonne 11**, exprimées en 1000èmes pour la VMC D - E.

A ce sujet, il résulte de la note du géomètre ce qui suit littéralement rapporté :

« Elles sont calculées au prorata des surfaces habitables pondérées (hors terrasses/solarium/loggias) des lots à usage d'habitation et réparties de la manière suivante :

- VMC A → tous les logements de la cage A
- VMC B-C → tous les logements des cages B et C
- VMC D-E → tous les logements des cages D et E

Les commerces ayant leur propre système de VMC, ils ne participent pas à ces charges. »

- Fin de rappel littéral -

2.3.2.3 CHARGES POMPE A CHALEUR

2.3.2.3.1 Définition

Elles comprennent la totalité des dépenses exposées pour assurer le chauffage au sein de la résidence et notamment :

- les consommations énergétiques de chaque lot desservi par les installations pour le chauffage,
- l'entretien, la réparation et même le remplacement, ainsi que le coût du personnel et de l'entreprise chargée de ce service.

2.3.2.3.2 Répartition

L'article R 241-7 du Code l'énergie dispose que *« Tout immeuble collectif équipé d'un chauffage commun à tout ou partie des locaux occupés à titre privatif et fournissant à chacun de ces locaux une quantité de chaleur réglable par l'occupant est muni d'appareils de mesure permettant de déterminer la quantité de chaleur fournie à chaque local occupé à titre privatif et ainsi d'individualiser les frais de chauffage collectif.*

Les relevés de ces appareils doivent pouvoir être effectués sans qu'il soit besoin de pénétrer dans les locaux privatifs »

En conséquence :

2.3.2.3.2.1 Concernant les consommations énergétiques : les charges afférentes aux consommations énergétiques seront réparties entre les propriétaires des lots desservis par les installations, en fonction de la consommation mesurée par les appareils qui seront mis en place par le syndic, aux frais des copropriétaires concernés lots de la livraison de l'immeuble.

Le coût de la location des appareils de mesure sera supporté par les copropriétaires des lots concernés.

La différence susceptible d'exister entre le total des consommations individuelles et celle relevée au compteur général sera répartie entre les propriétaires des lots concernés, selon les proportions indiquées au tableau de répartition de ces charges, **colonne 12**, exprimées en 10.000èmes.

De même, si les appareils de mesure destinés à quantifier l'énergie consommée par chaque lot desservi étaient installés tardivement, les charges afférentes aux consommations énergétiques seront réparties entre les propriétaires des lots concernés, selon les proportions indiquées au tableau de répartition de ces charges, **colonne 12**, exprimées en 10.000èmes, et ce jusqu'à l'installation desdits appareils de mesure.

Précision étant ici faite que ces charges doivent être acquittées par les propriétaires des lots desservis par les installations communes et qu'aucune exception ne peut être admise à la contribution des copropriétaires concernés dans ces dépenses.

2.3.2.3.2.2 Concernant les dépenses liées à l'entretien, la réparation et le remplacement de la pompe à chaleur : les charges afférentes seront réparties entre les propriétaires des lots concernés, selon les proportions indiquées au tableau de répartition de ces charges, **colonne 12**, exprimées en 10.000èmes.

2.3.2.4 PORTAIL D'ACCES AUX STATIONNEMENTS

2.3.2.4.1 Définition

Les charges à ce titre comprennent l'entretien, les réparations et même le remplacement du portail extérieur d'entrée dans la résidence, ainsi que les frais de fonctionnement de l'équipement et des appareils (consommation d'électricité, location de compteurs, révision périodique),

S'il n'existe pas de compteur électrique particulier pour les équipements, l'assemblée générale pourra décider d'affecter aux dépenses d'électricité un coefficient de répartition entre les dépenses totales et les dépenses estimées pour le fonctionnement de l'équipement.

2.3.2.4.2 Répartition

Les charges ci-dessus définies seront réparties entre les propriétaires des lots concernés, selon les proportions indiquées au tableau de répartition de ces charges, **colonne 13**, exprimées en 100.000èmes.

A ce sujet, il résulte de la note du géomètre ce qui suit littéralement rapporté :

« Ces charges couvrent l'entretien du portail extérieur d'entrée dans la résidence et de tout équipement participant à son fonctionnement.

Le portail participant à la sécurité de la résidence, tous les lots à usage d'habitation de la résidence participent à ces charges.

Ces quotes-parts sont calculées au prorata des surfaces pondérées générales. Un coefficient lié à l'utilité de cet équipement est appliqué pour chaque lot :

- Lots de stationnement : 1.00

- Lots d'habitation : 0.01 »

- Fin de rappel littéral -

2.3.2.5 PORTES BASCULANTES D'ACCES AUX STATIONNEMENTS

2.3.2.5.1 Définition

Les charges à ce titre comprennent l'entretien, les réparations et même le remplacement des portes basculantes d'accès aux stationnements, ainsi que les frais de fonctionnement de l'équipement et des appareils (consommation d'électricité, location de compteurs, révision périodique),

S'il n'existe pas de compteur électrique particulier pour les équipements, l'assemblée générale pourra décider d'affecter aux dépenses d'électricité un coefficient de répartition entre les dépenses totales et les dépenses estimées pour le fonctionnement de l'équipement.

2.3.2.5.2 Répartition

Les charges ci-dessus définies seront réparties entre les propriétaires des lots concernés, selon les proportions indiquées au tableau de répartition de ces charges, savoir :

- colonne 14, exprimées en 22èmes pour la porte basculante d'accès aux stationnements au RDC A - B.

- colonne 15, exprimées en 21èmes pour la porte basculante d'accès aux stationnements au R-1 A - B.

- colonne 16, exprimées en 25èmes pour la porte basculante d'accès aux stationnements RDC D - E.

A ce sujet, il résulte de la note du géomètre ce qui suit littéralement rapporté :
« Ces charges couvrent l'entretien de la porte basculante permettant l'accès aux stationnements (...), et de tout équipement participant à son fonctionnement. (...) »

Ces charges sont réparties à l'unité pour chaque lot privatif à usage de stationnement intérieur. »

- Fin de rappel littéral -

2.3.2.6 INTERPHONE - VIDEOPHONE - BOITES AUX LETTRES

2.3.2.6.1 Définition

Les charges à ce titre comprennent l'entretien, les réparations et même le remplacement du système d'interphone-vidéophone (ou de tout système de fourniture de ce service), ainsi que les frais de fonctionnement de l'équipement et des appareils (consommation d'électricité, location de compteurs, révision périodique), ainsi que l'entretien, les réparations et même le remplacement des boîtes aux lettres.

2.3.2.6.2 Répartition

Les charges ci-dessus définies seront réparties entre les propriétaires des lots concernés, selon les proportions indiquées au tableau de répartition de ces charges, savoir :

- **colonne 17**, exprimées en 8èmes pour la cage A,
- **colonne 18**, exprimées en 32èmes pour les cages B - C,
- **colonne 19**, exprimées en 15èmes pour les cages D – E.

A ce sujet, il résulte de la note du géomètre ce qui suit littéralement rapporté :

- En ce qui concerne la cage A :

« Un système d'interphone et/ou vidéophone qu'un espace dédié aux boîtes aux lettres sont installés à l'entrée du hall de la cage d'escalier A.

Ces charges sont réparties à l'unité pour chaque lot privatif à usage d'habitation de la cage d'escalier A, soit une quote-part individuelle de 1/8ème par lot concerné.

Ces charges sont regroupées, car elles suivent une même clé de répartition.

En cas de réunion ou division de lot, cette clé de répartition devra être recalculée à l'unité en fonction du nombre de lots concernés. »

- Fin de rappel littéral -

- En ce qui concerne les cages B - C :

« Un système d'interphone et/ou vidéophone ainsi qu'un espace dédié aux boîtes aux lettres sont installés à l'entrée du hall de la cage d'escalier C.

Ces charges sont réparties à l'unité pour chaque lot privatif à usage d'habitation des cages d'escalier B et C, soit une quote-part individuelle de 1/32ème par lot concerné.

Ces charges sont regroupées, car elles suivent une même clé de répartition.

En cas de réunion ou division de lot, cette clé de répartition devra être recalculée à l'unité en fonction du nombre de lots concernés. »

- Fin de rappel littéral -

- En ce qui concerne les cages D - E :

« Un système d'interphone et/ou vidéophone qu'un espace dédié aux boîtes aux lettres sont installés à l'extérieur du bâtiment au niveau de l'entrée piétonne.

Ces charges sont réparties à l'unité pour chaque lot privatif à usage d'habitation des cages d'escalier D et E, soit une quote-part individuelle de 1/15ème par lot concerné.

*Ces charges sont regroupées, car elles suivent une même clé de répartition.
En cas de réunion ou division de lot, cette clé de répartition devra être recalculée à l'unité en fonction du nombre de lots concernés. »*

- Fin de rappel littéral -

2.3.2.7 DIGICODE

2.3.2.7.1 Définition

Les charges à ce titre comprennent l'entretien, les réparations et même le remplacement du système digicode, ainsi que les frais de fonctionnement de l'équipement et des appareils.

2.3.2.7.2 Répartition

Les charges ci-dessus définies seront réparties entre les propriétaires des lots concernés, selon les proportions indiquées au tableau de répartition de ces charges, savoir :

- **colonne 20**, exprimées en 16èmes pour la cage B,
- **colonne 21**, exprimées en 35èmes pour les cages B - C,
- **colonne 22**, exprimées en 8èmes pour les cages D,
- **colonne 23**, exprimées en 7èmes pour les cages E.

A ce sujet, il résulte de la note du géomètre ce qui suit littéralement rapporté :

- En ce qui concerne la cage B :

« Un système digicode est installé à l'entrée du hall de la cage d'escalier B.

Ces charges sont réparties à l'unité pour chaque lot privatif à usage d'habitation de la cage d'escalier B, soit une quote-part individuelle de 1/16ème par lot concerné.

En cas de réunion ou division de lot, cette clé de répartition devra être recalculée à l'unité en fonction du nombre de lots concernés. »

- Fin de rappel littéral -

- En ce qui concerne la cage B - C :

« Un système digicode est installé à l'entrée du hall de la cage d'escalier C.

Ces charges sont réparties à l'unité pour chaque lot privatif à usage d'habitation des cages d'escalier B et C, soit une quote-part individuelle de 1/35ème par lot concerné.

En cas de réunion ou division de lot, cette clé de répartition devra être recalculée à l'unité en fonction du nombre de lots concernés. »

- Fin de rappel littéral -

- En ce qui concerne la cage D :

« Un système digicode est installé à l'entrée du hall de la cage d'escalier D.

Ces charges sont réparties à l'unité pour chaque lot privatif à usage d'habitation de la cage d'escalier D, soit une quote-part individuelle de 1/8ème par lot concerné.

En cas de réunion ou division de lot, cette clé de répartition devra être recalculée à l'unité en fonction du nombre de lots concernés. »

- Fin de rappel littéral -

- En ce qui concerne la cage E :

« Un système digicode est installé à l'entrée du hall de la cage d'escalier E.

Ces charges sont réparties à l'unité pour chaque lot privatif à usage d'habitation de la cage d'escalier E, soit une quote-part individuelle de 1/7ème par lot concerné.

En cas de réunion ou division de lot, cette clé de répartition devra être recalculée à l'unité en fonction du nombre de lots concernés. »

- Fin de rappel littéral -

2.3.2.8.1 ANTENNE COLLECTIVE

2.3.2.8.1 Définition

Les charges à ce titre comprennent l'entretien, les réparations et même le remplacement de l'antenne collective de télévision (ou de tout système de fourniture de ce service), ainsi que les frais de fonctionnement de l'équipement et des appareils (consommation d'électricité, location de compteurs, révision périodique),

S'il n'existe pas de compteur électrique particulier pour les équipements, l'assemblée générale pourra décider d'affecter aux dépenses d'électricité un coefficient de répartition entre les dépenses totales et les dépenses estimées pour le fonctionnement de l'équipement.

2.3.2.8.2 Répartition

Les charges ci-dessus définies seront réparties entre les propriétaires des lots concernés, selon les proportions indiquées au tableau de répartition de ces charges, savoir :

- **colonne 24**, exprimées en 8èmes pour la cage A,
- **colonne 25**, exprimées en 32èmes pour les cages B - C,
- **colonne 26**, exprimées en 15èmes pour les cages D – E.

A ce sujet, il résulte de la note du géomètre ce qui suit littéralement rapporté :

- En ce qui concerne la cage A :

« Ces charges sont réparties à l'unité pour chaque lot privatif à usage d'habitation de la cage d'escalier A, soit une quote-part individuelle de 1/8ème par lot concerné.

En cas de réunion ou division de lot, cette clé de répartition devra être recalculée à l'unité en fonction du nombre de lots concernés. »

- Fin de rappel littéral -

- En ce qui concerne les cages B - C :

« Un système digicode est installé à l'entrée du hall de la cage d'escalier C.

Ces charges sont réparties à l'unité pour chaque lot privatif à usage d'habitation des cages d'escalier B et C, soit une quote-part individuelle de 1/32ème par lot concerné.

En cas de réunion ou division de lot, cette clé de répartition devra être recalculée à l'unité en fonction du nombre de lots concernés. »

- Fin de rappel littéral -

- En ce qui concerne les cages D - E :

« Ces charges sont réparties à l'unité pour chaque lot privatif à usage d'habitation des cages d'escalier D et E, soit une quote-part individuelle de 1/15ème par lot concerné.

En cas de réunion ou division de lot, cette clé de répartition devra être recalculée à l'unité en fonction du nombre de lots concernés. »

- Fin de rappel littéral -

2.3.2.9.1 FIBRE OPTIQUE

2.3.2.9.1 Définition

Les charges à ce titre comprennent l'entretien, les réparations et même le remplacement de la fibre optique (ou de tout système de fourniture de ce service), ainsi que les frais de fonctionnement de l'équipement et des appareils.

2.3.2.9.2 Répartition

Les charges ci-dessus définies seront réparties entre les propriétaires des lots concernés, selon les proportions indiquées au tableau de répartition de ces charges, **colonne 27**, exprimées en 60èmes.

A ce sujet, il résulte de la note du géomètre ce qui suit littéralement rapporté :

« Un local fibre Optique est placée au RDC du bâtiment au profit des lots d'habitation et des commerces.

Ces charges sont réparties à l'unité pour chaque lot privatif à usage d'habitation et commerces, soit une quote-part individuelle de 1/60ème par lot concerné.

En cas de réunion ou division de lot, cette clé de répartition devra être recalculée à l'unité en fonction du nombre de lots concernés. »

- Fin de rappel littéral -

2.3.2.10 PANNEAUX PHOTOVOLTAIQUES

2.3.2.10.1 Définition

Cette répartition de charges est indiquée dans l'éventualité où ces équipements seraient installés.

Les charges à ce titre comprennent l'entretien, les réparations et même le remplacement des panneaux photovoltaïques, ainsi que les frais de fonctionnement de l'équipement et des appareils (consommation d'électricité, location de compteurs, révision périodique).

2.3.2.10.2 Répartition

Les charges ci-dessus définies seront réparties entre les propriétaires des lots concernés, selon les proportions indiquées au tableau de répartition de ces charges, **colonne 28**, exprimées en 55èmes.

A ce sujet, il résulte de la note du géomètre ce qui suit littéralement rapporté :

« (cette répartition des charges est indiquée dans l'éventualité où ces équipements seraient installés.)

Des panneaux photovoltaïques sont installés en toiture du bâtiment pour la production d'électricité à usage des lots d'habitation de la résidence.

Des charges sont donc créées et réparties à l'unité pour chaque lot privatif usage d'habitation (cages A, B, C, D et E), soit une quote-part individuelle de 1/55ème par lot concerné.

En cas de réunion ou division de lot, cette clé de répartition devra être recalculée à l'unité en fonction du nombre de lots concernés. »

- Fin de rappel littéral -

2.3.2.11 CHARGES D'EAU FROIDE

2.3.2.11.1 Définition

Elles comprennent :

- Le prix de l'eau consommée par l'ensemble des copropriétaires de l'immeuble et le gardien s'il y en a, ainsi que pour l'entretien des parties communes de l'immeuble.
- Et la redevance pour la location, l'entretien et les réparations éventuelles de compteur particulier.

2.3.2.11.2 Répartition

Préalablement à l'installation de compteurs d'eau divisionnaires, les charges d'eau froide seront réparties au prorata des quotes-parts de charges générales.

Dès l'installation des compteurs d'eau divisionnaires en location, les charges d'eau froide seront réparties entre les copropriétaires au prorata des consommations indiquées par les compteurs dans leurs appartements.

Le coût de la mise en place et de la location de chaque compteur sera supporté par le copropriétaire du lot concerné.

La différence susceptible d'exister entre le total des consommations individuelles et celle relevée au compteur général (à raison notamment des consommations nécessaires pour l'entretien des espaces verts, des locaux communs, etc) sera répartie au prorata des charges communes générales.

2.3.3 CHARGES DIVERSES

2.3.3.1 Entretien des terrasses, loggias et balcons privatifs ou assimilé

Les copropriétaires qui disposeront d'une terrasse, d'une loggia ou d'un balcon privatif ou assimilé auront personnellement la charge, en ce qui concerne les revêtements de sols de ces terrasses, loggias et balcons privatifs ou assimilé :

- du nettoyage,
- de l'entretien courant,
- de leur remplacement,
- et de la réparation des dégradations qu'ils occasionneraient.

Le tout sous le contrôle et éventuellement la surveillance de l'architecte de la copropriété.

Les autres dépenses de réparation et de réfection (notamment les dépenses d'étanchéité) constitueront des charges communes, générales ou spéciales selon le cas.

2.3.3.2 Cloisons mitoyennes

Les dépenses relatives aux cloisons séparatives des locaux privatifs (cloisons mitoyennes) seront réparties par moitié entre les copropriétaires mitoyens, à moins qu'elles n'aient été rendues nécessaires par des désordres affectant le gros-œuvre et non imputables à ces copropriétaires, auquel cas elles constitueront des charges communes.

2.3.4 CHARGES INDIVIDUELLES

Chacun des copropriétaires sera tenu de pourvoir à ses frais exclusifs au parfait entretien des locaux qui lui appartiendront et comme tel, tenu aux réparations et au remplacement qui s'avèreraient nécessaires de tout ce qui constituera sa propriété privative.

Il sera également tenu de l'entretien des menues réparations à faire à toutes cloisons mitoyennes ainsi qu'aux murs de refend et autres gros murs, le tout en ce qui concerne la partie qui se trouve à l'intérieur de ses locaux.

Il payera les primes de toutes assurances qu'il pourrait personnellement contracter à raison des choses qui seront sa propriété, en particulier pour les embellissements qu'il pourra apporter à ses locaux et payera les impôts, taxes et contributions recouvrés par voie de rôles émis à son nom du fait de son droit de propriété.

Il acquittera également les redevances de location, les frais d'achat, de remplacement et d'entretien de tous compteurs individuels, ainsi que les redevances afférentes à toutes les fournitures individuelles.

2.3.5 REGLEMENT DES CHARGES – PROVISIONS – GARANTIES – REVISION

Les dispositions relatives aux charges et à leurs règlement et révision sont celles des textes suivants :

- loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis,
- décret n° 67-223 du 17 mars 1967 pris pour l'application de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

Il est stipulé en outre ce qui suit :

2.3.5.1 Réserve, avance, provision

Le syndic peut exiger le versement :

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

2° Des provisions du budget prévisionnel prévues aux deuxième et troisième alinéas 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 au I de l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965 et énoncées à l'article 44 du présent décret ;

4° Des avances correspondant à l'échéancier prévu dans le plan pluriannuel de travaux adopté par l'assemblée générale ;

5° Des cotisations au fonds de travaux prévues au II de l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965 ;

6° Des provisions sur les sommes allouées au conseil syndical au titre des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel, pour la mise en œuvre de sa délégation, prévues à l'article 21-2 de la loi du 10 juillet 1965 ;

7° Des avances décidées en assemblée générale et destinées à pallier un manque temporaire de trésorerie du syndicat des copropriétaires.

Lors de la mise en copropriété d'un immeuble, le syndic provisoire peut exiger le versement d'une provision, lorsque celle-ci est fixée par le règlement de copropriété, pour faire face aux dépenses de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties et équipements communs de l'immeuble.

Lorsque cette provision est consommée ou lorsque le règlement de copropriété n'en prévoit pas, le syndic provisoire peut appeler auprès des copropriétaires le remboursement des sommes correspondant aux dépenses régulièrement engagées et effectivement acquittées, et ce jusqu'à la première assemblée générale réunie à son initiative qui votera le premier budget prévisionnel et approuvera les comptes de la période écoulée.

2.3.5.2 Exigibilité

1^o - Pour l'exécution du budget prévisionnel, le syndic adresse à chaque copropriétaire, par lettre simple ou par message électronique à l'adresse déclarée par lui à cet effet, 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 lettre simple ou par message électronique à l'adresse déclarée par lui à cet effet, 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.

Le règlement des charges ou provisions aura lieu au plus tard, dans les quinze jours de l'envoi du compte.

À défaut du versement à sa date d'exigibilité d'une provision due au titre de l'article 14-1 ou du I de l'article 14-2 la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, et après mise en demeure restée infructueuse passé un délai de trente jours, les autres provisions non encore échues en application des mêmes articles 14-1 ou 14-2 ainsi que les sommes restant dues appelées au titre des exercices précédents après approbation des comptes deviennent immédiatement exigibles.

Le président du tribunal judiciaire statuant selon la procédure accélérée au fond, après avoir constaté, selon le cas, l'approbation par l'assemblée générale des copropriétaires du budget prévisionnel, des travaux ou des comptes annuels, ainsi que la défaillance du copropriétaire, condamne ce dernier au paiement des provisions ou sommes exigibles.

Passé ce délai, les retardataires devront payer l'intérêt légal dans les conditions de l'article 36 du décret du 17 Mars 1967.

Les autres copropriétaires devront, en tant que de besoin, faire l'avance nécessaire pour suppléer aux conséquences de la défaillance constatée en assemblée générale, d'un ou plusieurs d'entre eux.

2^o - Le paiement de la part contributive due par l'un des copropriétaires, qu'il s'agisse de provision ou de paiement définitif sera poursuivi par toutes les voies de droit et assuré par toutes mesures conservatoires prévues par la Loi. Il en sera de même du paiement des pénalités de retard ci-dessus stipulées.

Pour la mise en œuvre de ces garanties, la mise en demeure aura lieu par acte extrajudiciaire, et sera considérée comme restée infructueuse à l'expiration d'un délai de quinze jours.

2.3.5.3 Clause pénale

Outre les intérêts de retard prévus au décret précité auquel il n'est pas dérogé, le syndic appliquera à ceux des copropriétaires défaillants qui n'auraient pas demandé et obtenu le bénéfice d'un échéancier - ou qui n'auraient pas respecté cet échéancier - une pénalité de retard égale à 3 % du montant de la créance, ceci à partir d'une mise en demeure effectuée par acte d'huissier ou par lettre recommandée avec avis de réception.

2.3.5.4 Indivisibilité – Solidarité

Les obligations de chaque copropriétaire sont indivisibles à l'égard du Syndicat.

En cas de démembrement de la propriété d'un lot, les nus-propriétaires et usufruitiers seront tenus solidairement de l'entier paiement des charges afférentes au lot considéré

Il en sera de même en cas de lot en indivision.

Aucun propriétaire ne pourra se décharger de sa contribution aux charges communes, ou la diminuer, par l'abandon aux autres, en totalité ou en partie, de ses droits divis et indivis.

2.4 MUTATIONS DE PROPRIETE ET DE JOUISSANCE **CONSTITUTION DE DROITS RÉELS**

2.4.1 OPPOSABILITE DU REGLEMENT

Les dispositions du présent règlement de copropriété et toutes les modifications qui lui seraient apportées seront obligatoires pour tous les copropriétaires et occupants d'une partie quelconque de l'immeuble, leurs ayants droit et ayants cause. Elles feront la loi commune à laquelle ils devront tous se conformer.

Le présent règlement de copropriété et l'état descriptif de division, ainsi que les modifications qui pourraient y être apportées, seront, à compter de leur publication au fichier immobilier, opposables aux ayants cause à titre particulier des copropriétaires.

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

2.4.2 MUTATIONS DE PROPRIETE

Les dispositions relatives aux mutations de propriété (superficie du lot vendu et formalités) sont celles des textes suivants :

- loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis,
- décret n° 67-223 du 17 mars 1967 pris pour l'application de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

2.4.3 INDIVISION – DEMEMBREMENT DE PROPRIETE

2.4.3.1 Indivision

Les indivisaires devront se faire représenter auprès du syndic et aux assemblées de copropriétaires par un mandataire commun qui sera, à défaut d'accord, désigné par le président du tribunal de grande instance compétent territorialement, à la requête de l'un d'entre eux ou du syndic.

2.4.3.2 Démembrement de propriété

En cas de démembrement de la propriété d'un lot, les nus-propriétaires et les usufruitiers doivent se faire représenter auprès du syndic et aux assemblées de copropriétaires par l'un d'eux ou un mandataire commun qui, à défaut d'accord, est désigné comme il est dit à la clause ci-dessus.

Jusqu'à cette désignation, l'usufruitier représentera valablement le nu-propriétaire, sauf en ce qui concerne les décisions visées aux articles 26, 26-3 et 26-4 de la loi du 10 juillet 1965, article plus loin rapporté.

2.4.4 HYPOTHEQUES

Tout copropriétaire qui voudra contracter un emprunt garanti par une hypothèque constituée sur son lot devra donner connaissance à son créancier des dispositions des clauses du présent règlement relatives aux indemnités allouées aux copropriétaires en cas de sinistre et figurant ci-dessous au titre « Assurances » (2.7).

Il devra obtenir de ce 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 ces mêmes clauses ci-dessus visées et qu'il renonce par conséquent au bénéfice des dispositions de l'article L.121-13 du Code des assurances. Il sera en outre tenu 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 des copropriétaires et aux dispositions des clauses ci-après relatives aux indemnités allouées aux copropriétaires en cas de reconstruction de l'immeuble.

Il ne sera dérogé à ces règles qu'en cas d'emprunt contracté auprès des organismes de crédit dont la législation spéciale ou les statuts s'opposeraient à leur application.

2.5 MODIFICATION DES LOTS

2.5.1 ECHANGE D'ELEMENTS DE LOTS

Les copropriétaires pourront échanger entre eux des éléments détachés de leurs lots ou en céder aux copropriétaires voisins. Ils auront la faculté de modifier en conséquence les quotes-parts de parties communes et des charges de toutes natures 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 générale des copropriétaires.

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

2.5.2 REUNION - DIVISION

La réunion et la division de lots dans le bâtiment ne nécessitant pas de travaux affectant les parties communes seront possibles sans qu'il soit besoin de solliciter l'autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires.

La réunion ou la division de lots nécessitant des travaux affectant les parties communes seront :

- possibles sans autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires jusqu'à l'achèvement de l'immeuble,

- possibles mais avec l'autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires à compter de l'achèvement de l'immeuble.

Les quotes-parts attribuées aux lots ainsi divisés ou réunis résulteront de l'addition des quotes-parts des lots réunis ou de la répartition des quotes-parts des lots divisés en proportion de la surface habitable de chaque lot. Toute répartition différente devra être soumise à l'approbation de l'assemblée générale des copropriétaires.

En cas de réunion de lots, les parties communes à l'usage exclusif de ces lots deviendront parties communes spéciales à ces lots, affectées d'un droit de jouissance privative.

Tous les travaux affectant les parties communes devront être effectués sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble, dont les honoraires seront à la charge du propriétaire intéressé. Ce dernier devra s'adresser aux entrepreneurs agréés par le syndic pour tous travaux de maçonnerie, plomberie, fumisterie, etc. Il devra prendre toutes les mesures nécessaires pour ne pas nuire à la solidité du bâtiment et sera responsable de tous affaissements et dégradations qui se produiraient du fait de ces travaux et de leurs suites.

2.5.3 ACTE MODIFICATIF

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 à ce 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 viendrait à être modifié, une copie authentique de l'acte modificatif rapportant la mention de publication devra être remise :

- au syndic,
- au notaire détenteur de l'original des présentes, ou à son successeur, pour en effectuer le dépôt en suite 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.

2.6 ORGANISATION DE L'IMMEUBLE

2.6.1 SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES

La collectivité des copropriétaires est constituée en un Syndicat doté de la personnalité morale.

Ce Syndicat a pour objet la conservation de l'immeuble en copropriété et l'administration des parties communes. Il a qualité pour agir en justice tant en demandant qu'en défendant, même contre certains des copropriétaires. Il peut modifier le présent règlement de copropriété.

Les pouvoirs du syndicat comprennent essentiellement :

- Les décisions à prendre concernant les modifications à apporter au règlement de copropriété ;
- La conservation de l'immeuble et d'une manière générale l'administration, la gestion et l'entretien des parties communes, la création de nouveaux équipements et services, 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 ayant leur origine dans les parties communes, sans préjudice de toutes actions récursoires ;
- La qualité pour agir en justice tant en demande qu'en défense, même contre certains copropriétaires ;
- La régularisation de tout acte d'acquisition ou de disposition des parties communes ou de constitution de droits réels immobiliers, au profit ou à la charge de ces parties communes.

L'assemblée générale des copropriétaires pourra décider de donner à ce Syndicat la forme coopérative (article 14, alinéa 2, de la loi du 10 juillet 1965). Le syndicat fonctionnerait alors dans les conditions prévues aux articles 40 à 42-2 du décret du 17 mars 1967.

Les décisions de la compétence du Syndicat seront prises par l'assemblée générale des copropriétaires et exécutées par le syndic, ainsi qu'il sera dit ci-après.

Le Syndicat des copropriétaires est régi par la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 et par le décret n° 67-223 du 17 mars 1967. Il a pour dénomination « **SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE DENOMME LE CLOS CERES SIS A MAUGUIO** » et son siège est fixé dans l'immeuble en cours d'édification, temporairement chez le syndic provisoire.

En cas de mise en copropriété d'un immeuble bâti existant, l'ensemble du statut s'appliquera à compter du premier transfert de propriété d'un lot.

Pour les immeubles à construire, le fonctionnement de la copropriété découlant de la personnalité morale du syndicat de copropriétaires prendra effet lors de la livraison du premier lot. L'immatriculation du syndicat de copropriétaires est sans conséquence sur l'application du statut.

2.6.2 ADMINISTRATION DE L'IMMEUBLE

Les dispositions relatives à l'administration de l'immeuble en copropriété (assemblée générale, syndic, conseil syndical) sont celles des textes suivants :

- loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis,
- décret n° 67-223 du 17 mars 1967 pris pour l'application de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

Il y est ajouté les précisions et stipulations qui suivent :

2.6.2.1 Syndic

2.6.2.1.1 Syndic provisoire nommé par la requérante

La requérante nomme le cabinet **CITYA** dont les bureaux sont à MONTPELLIER (34000), 12 rue Foch, en qualité de **syndic provisoire**.

Ce syndic provisoire sera tenu de convoquer la première assemblée générale.

Il aura les mêmes pouvoirs que le syndic élu en assemblée générale, qu'il exercera jusqu'au jour de la première assemblée générale, et notamment :

- il établira un budget prévisionnel provisoire, tant au titre du premier équipement que de la gestion ;

- il arrêtera les avances ou provisions qui pourront être exigées des copropriétaires tant avant leur entrée dans les lieux que jusqu'à la tenue de la première assemblée générale des copropriétaires.

Le syndic provisoire aura droit à une rémunération annuelle fixée, à défaut d'autres précisions, selon le tarif légal ou celui établi par les organismes professionnels.

2.6.2.1.2 Syndic nommé par l'assemblée générale

Le syndic sera nommé par l'assemblée générale des copropriétaires.

A défaut de nomination du syndic par l'assemblée générale des copropriétaires, une nouvelle assemblée pourra être convoquée par tout copropriétaire aux fins de nommer un syndic.

A défaut d'une telle convocation, 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 de convoquer l'assemblée des copropriétaires en vue de la désignation d'un syndic.

Dans les autres cas de vacance de la fonction du syndic comme en cas d'empêchement (pour quelque cause que ce soit) ou de carence de sa part à exercer les droits et actions du syndicat, ses rôles et fonctions seront provisoirement exercés par un syndic suppléant. A défaut, un administrateur provisoire sera désigné par décision de justice, dans les conditions des articles 47 et 49 du décret du 17 mars 1967. L'assemblée générale des copropriétaires devra alors être réunie dans les plus brefs délais pour prendre toutes mesures utiles.

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.

2.6.2.2 Assemblées générales

L'immeuble remplissant les conditions d'habitabilité ou d'occupation, les copropriétaires se réuniront en assemblée, sur convocation du syndic provisoire comme indiqué ci-dessus.

A cette première réunion, l'assemblée nommera le syndic définitif, fixera le montant de sa rémunération et arrêtera le budget prévisionnel pour le temps restant à courir sur ce premier exercice.

Par la suite, les copropriétaires se réuniront en assemblée générale au moins une fois par an, sur convocation du syndic.

L'assemblée générale pourra également être réunie extraordinairement par le syndic aussi souvent qu'il le jugera nécessaire.

Elle pourra encore être convoquée par le syndic chaque fois que la demande lui en sera faite, par lettre recommandée, soit par le Conseil Syndical, soit par un ou plusieurs propriétaires représentant au moins le quart des voix de tous les copropriétaires. Cette demande de convocation précisera les questions dont l'inscription à l'ordre du jour de l'Assemblée est demandée.

Faute par lui de déférer à la demande de convocation, et huit jours après une mise en demeure restée infructueuse, cette convocation sera valablement faite par le Président du Conseil Syndical ; faute par ce dernier de procéder à la convocation ou s'il n'y pas de Conseil Syndical, tout propriétaire peut se faire habilitier par le Président du Tribunal judiciaire à l'effet de provoquer ladite convocation.

Tout copropriétaire peut solliciter du syndic la convocation et la tenue, à ses frais, d'une assemblée générale pour faire inscrire à l'ordre du jour une ou plusieurs questions ne concernant que ses droits ou obligations.

Le cas échéant, une assemblée spéciale permettra de débattre des questions relatives aux charges spéciales (qu'il s'agisse de dépenses de conservation, d'entretien ou d'administration d'une partie de l'immeuble ou de charges entraînées par un élément d'équipement) s'il en existe. Dans cette hypothèse, seuls participent au vote les copropriétaires à qui ces charges incombent, chacun d'eux disposant alors d'un nombre de voix proportionnel à sa contribution dans les dépenses en cause.

Bien entendu, les assemblées spéciales sont soumises aux mêmes règles de convocation et de tenue que les assemblées générales. Toutefois, l'assemblée spéciale peut se tenir lors de la même réunion que l'assemblée générale. La convocation peut être unique, mais les questions inscrites à l'ordre du jour doivent être différenciées et la règle de la spécialisation des votes doit être respectée.

2.6.2.3 Conseil syndical

En vue d'assurer une liaison permanente entre la collectivité des copropriétaires et le syndic, d'assister ce dernier et de contrôler sa gestion, il est institué un conseil syndical composé de cinq membres.

Le conseil syndical élit un président parmi ses membres, à la majorité de ceux-ci, pour la durée qu'il fixe ; à défaut, le président demeure en fonction pendant toute la durée de son mandat de conseiller syndical sauf révocation prononcée à la même majorité.

Il se réunit à la demande du président au moins une fois tous les six mois. Il peut également être réuni à toute époque à la demande de l'un quelconque de ses membres ou à celle du syndic. Les convocations sont adressées par lettre recommandée ; elles contiennent l'ordre du jour de la réunion ; copie en est transmise au syndic qui peut assister aux réunions avec voix consultative.

Les avis ou rapports du conseil syndical sont adoptés à la majorité des voix et à la condition que la moitié au moins de ses membres soient présents ou représentés ; en cas de partage des voix, celle du président sera prépondérante.

Les délibérations du conseil sont constatées par des procès-verbaux portés sur un registre ouvert à cet effet, signés par les membres ayant assisté à la réunion. Copies de ces procès-verbaux sont délivrées par le président du conseil syndical sur demande qui lui en est faite par les copropriétaires.

Les fonctions de président et de membre du conseil syndical ne donnent pas lieu à rémunération.

Les débours exposés par les membres du conseil syndical dans l'exercice de leur mandat leur sont remboursés par le Syndicat sur justifications.

Les honoraires des techniciens dont le conseil syndical peut se faire assister (experts-comptables, conseils juridiques, architectes), ainsi que les frais de fonctionnement dudit conseil sont payés par le syndic, sur l'indication du président du conseil syndical, dans le cadre des dépenses générales de l'administration de l'immeuble.

Organe consultatif, le conseil syndical donne son avis sur les questions dont il se saisit lui-même ou qui lui sont soumises par le syndic, par l'assemblée générale ou certains copropriétaires.

L'assemblée générale arrête le montant des marchés et contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical est obligatoire.

Le conseil syndical peut proposer de ne pas procéder à la mise en concurrence de plusieurs projets de contrat de syndic lorsque le marché local des syndics ne permet pas cette mise en concurrence.

Le conseil syndical contrôle la gestion du syndic, en particulier la comptabilité du Syndicat, la répartition des dépenses, les conditions dans lesquelles sont passés et exécutés les marchés et tous autres contrats, ainsi que l'élaboration du budget prévisionnel dont il suit l'exécution. Il peut également recevoir d'autres missions ou délégations de l'assemblée générale.

Un ou plusieurs membres du conseil syndical habilités à cet effet par son président peuvent prendre connaissance et copie, au bureau du syndic, ou au lieu arrêté en accord avec lui, après lui en avoir donné avis, de tous pièces, documents, correspondances, registres se rapportant à la gestion du syndic et, d'une manière générale, à l'administration de la copropriété.

Le conseil syndical reçoit, sur sa demande, communication de tout document intéressant le Syndicat.

Le conseil syndical peut recevoir des mandats précis par l'assemblée générale des copropriétaires.

Le conseil syndical présente chaque année un rapport à l'assemblée générale des copropriétaires sur les avis donnés au syndic, et sur les comptes de la copropriété au cours de l'exercice écoulé. En outre, il rend compte de l'exécution des missions et délégations que l'assemblée générale aurait pu lui donner.

2.7 ASSURANCES

2.7.1 ASSURANCE DOMMAGES OUVRAGE

Conformément aux dispositions de la loi n° 78-12 du 4 janvier 1978 relative à la responsabilité et à l'assurance dans le domaine de la construction, une police « dommages ouvrages » sera souscrite par le maître de l'ouvrage. Une copie de la police sera remise au syndic.

Cette police bénéficiera aux propriétaires successifs de l'immeuble et couvrira la réparation des désordres de construction, tant pour les parties privatives que communes, pendant la durée de la garantie décennale, et ce dans les termes, conditions et limites prévus aux conditions de souscription.

2.7.2 ASSURANCE MULTIRISQUES

2.7.2.1 Assurance du Syndicat des copropriétaires : police dite « Multirisques copropriété »

La responsabilité civile du fait de l'immeuble ou du fait des préposés du Syndicat à l'égard tant d'un copropriétaire que d'un voisin ou d'un tiers incombera, dans ses conséquences pécuniaires, à chacun des copropriétaires proportionnellement à la quote-part de son lot dans la copropriété des parties communes.

Néanmoins, si les dommages sont imputables au fait personnel d'un occupant non couvert par une assurance collective, celui-ci en demeurera seul responsable.

Pour l'application des règles relatives à la responsabilité, y compris celle encourue en cas d'incendie, les copropriétaires de l'immeuble seront considérés comme tiers les uns vis-à-vis des autres, ainsi que devront le reconnaître et l'accepter les compagnies d'assurances.

Le Syndicat des copropriétaires souscrira auprès d'une compagnie d'assurances, un ou plusieurs contrats le garantissant pour l'immeuble (parties privatives et parties communes), contre :

- L'incendie, la foudre, les explosions, les dégâts causés par l'électricité, les dégâts des eaux et les bris des glaces (pour les bris des glaces, garanties limitées aux parties communes, seulement).

- Le recours des voisins et les recours des locataires.

- La responsabilité civile pour dommages causés aux tiers par l'immeuble : défaut d'entretien, vices de construction ou de réparation, etc.

- La responsabilité civile pour les dommages causés aux tiers par les préposés du Syndicat des copropriétaires dans l'exercice de leur fonction. Le Syndicat pourra fixer les garanties sous réserves des dispositions légales.

Les ascenseurs, s'il y en a, feront l'objet d'une assurance spéciale contre les dommages causés aux tiers comme aux copropriétaires.

L'assemblée générale pourra toujours décider à la majorité simple toutes assurances relatives à d'autres risques.

En application des dispositions qui précèdent, l'immeuble fera l'objet d'une police globale multirisques, couvrant les parties tant privatives que communes de l'immeuble. Les surprimes consécutives à l'utilisation ou à la nature particulière de certaines parties privatives ou parties communes incomberont aux seuls copropriétaires concernés.

Les questions relatives aux assurances seront débattues et réglées par l'assemblée générale des copropriétaires ou, lorsque les assurances ont trait à des services et éléments d'équipement commun, par les copropriétaires bénéficiaires à qui incomberont le paiement des primes correspondantes.

L'assemblée générale ou les copropriétaires intéressés décideront notamment du chiffre des risques à assurer et du choix de la ou des compagnies. Les polices seront signées par le syndic en exécution des décisions prises.

Le ou les contrats d'assurances seront signés par le syndic, au nom et pour le compte du Syndicat des copropriétaires, en exécution des résolutions de l'assemblée générale.

Toutefois, les polices d'assurances souscrites par le vendeur, pour garantir contre tout ou partie des risques sus énoncés, conserveront leur plein effet jusqu'à leur date normale d'éventuelle résiliation prévue dans leurs conditions de souscription, étant précisé que le Syndicat des copropriétaires devra en assurer toutes les obligations, y compris, notamment, le règlement des primes d'assurances qui en découlent. Une copie de ces polices sera remise au syndic.

2.7.2.2 Assurance individuelle à chacun des copropriétaires : police dite « Multirisques occupants » ou « Multirisques copropriétaires »

Chaque copropriétaire sera tenu de s'assurer en ce qui concerne son propre lot, au titre d'une :

- Assurance dommages (garantie facultative) pour son mobilier personnel et les embellissements éventuels contre l'incendie, les dégâts des eaux et toutes explosions.
- Assurance de responsabilité (garantie obligatoire) contre les risques de responsabilité civile dont il doit répondre en sa qualité soit de copropriétaire occupant, soit de copropriétaire non-occupant.

Il appartient, en outre, à chaque copropriétaire et sous sa propre responsabilité, de faire souscrire par les locataires ou par les occupants éventuels de son lot, les contrats d'assurances qui les garantiront contre les risques locatifs et les recours des voisins.

Les assurances ci-dessus devront être souscrites auprès de compagnies notoirement solvables. Le syndic devra en demander justification, ainsi que du paiement de la prime.

2.7.3 AFFECTATION DES INDEMNITES EN CAS DE SINISTRE

En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu de l'une ou l'autre des polices d'assurances souscrites par le Syndicat, seront encaissées par le syndic en présence d'un copropriétaire désigné par l'assemblée générale, à charge par le syndic, d'en effectuer le dépôt en banque, dans des conditions à déterminer par cette assemblée.

Les indemnités de sinistre seront, sous réserve des droits des créanciers inscrits, affectées par priorité à la reconstruction ou à la réparation des immeubles endommagés.

Au cas où il serait décidé de ne pas reconstituer le bâtiment ou l'élément d'équipement sinistré, les indemnités allouées seront réparties entre les copropriétaires, qui, en cas de reconstruction, en auraient supporté des charges, et dans les proportions où elles leur auraient incombé, le tout, sous réserve du droit d'opposition entre les mains de l'assureur, prévu à l'article L. 121-13 du Code des assurances en faveur des créanciers inscrits.

Dans le cas où les indemnités allouées seraient supérieures aux dépenses résultant de la remise en état, telles qu'elles seraient finalement décidées par l'assemblée générale, le syndic conserverait l'excédent comme réserve spéciale.

Le constructeur vendeur, à défaut du syndic provisoire, est tenu d'assurer l'immeuble à compter de la réception du gros œuvre, contre l'incendie, les explosions, et les dégâts des eaux, et ce, au nom et pour le compte du Syndicat des copropriétaires.

2.8 ACQUISITIONS – ALIENATIONS - TRAVAUX IMMOBILIERS

2.8.1 ACQUISITIONS ET ALIENATIONS

2.8.1.1 Acquisitions

Le Syndicat pourra, dans la limite des pouvoirs qui lui sont dévolus par le présent règlement de copropriété, acquérir des parties communes ou constituer au profit de ces dernières des droits réels immobiliers.

Il pourra également acquérir des parties privatives sans que celles-ci perdent pour autant leur caractère privatif. Il ne dispose pas, en assemblée générale, de voix au titre des parties privatives acquises par lui.

Les décisions relatives à ces acquisitions seront prises à la majorité prévue à l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965.

2.8.1.2 Aliénations

Le Syndicat pourra, dans la limite des pouvoirs qui lui sont dévolus par le présent règlement de copropriété, aliéner des parties communes dont la conservation ne serait plus nécessaire au respect de la destination de l'immeuble ou constituer à la charge desdites parties communes des droits réels immobiliers. Il pourra également aliéner les parties privatives dont il s'est rendu propriétaire.

Lorsque les actes de disposition sur les parties communes ou sur les 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 seront adoptées par l'assemblée générale statuant à la majorité de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965, éventuellement l'article 25-1 de la même loi.

Dans tous les autres cas, les décisions seront prises dans les conditions de l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965.

2.8.1.3 Passation des actes

Les actes d'acquisition et d'aliénation sont passés par le syndic pour le compte du Syndicat.

2.8.2 TRAVAUX D'AMELIORATION

2.8.2.1 Décision

L'assemblée générale des copropriétaires, statuant dans les conditions de l'article 25 de la loi, pourra, à la condition qu'elles soient conformes à la destination de l'immeuble telle que prévue au présent règlement de copropriété, décider toutes améliorations autres que les travaux relevant de l'article 26, comme 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 la création de tels locaux.

L'assemblée générale des copropriétaires doit également, à la même majorité, fixer :

- la répartition du coût des travaux et de la charge des indemnités prévues 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,
- la répartition des dépenses de fonctionnement, d'entretien et de remplacement des parties communes ou des éléments d'équipements communs transformés ou créés.

2.8.2.2 Obstacles des copropriétaires, accès

Un copropriétaire ne peut faire obstacle à l'exécution, même sur ses parties privatives, de travaux d'intérêt collectif régulièrement décidés par l'assemblée générale des copropriétaires, dès lors que l'affectation, la consistance ou la jouissance des parties privatives n'en sont pas altérées de manière durable. La réalisation de tels travaux sur une partie privative, lorsqu'il existe une autre solution n'affectant pas cette partie, ne peut être imposée au copropriétaire concerné que si les circonstances le justifient.

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

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

En cas de privation totale temporaire de jouissance du lot, l'assemblée générale accorde au copropriétaire qui en fait la demande une indemnité provisionnelle à valoir sur le montant de l'indemnité définitive.

En cas d'absence prolongée, tout occupant devra permettre l'accès à son (ou ses) lot(s) privatifs par tout moyen de son choix et en faire une information au syndic.

En cas de carence de la part d'un copropriétaire à l'entretien de ses parties privatives, tout au moins celles visibles de l'extérieur, ainsi que d'une façon générale pour toutes celles dont le défaut d'entretien peut avoir des incidences à l'égard des parties communes ou des autres parties privatives ou de l'aspect extérieur de l'Ensemble Immobilier, le syndic, après décision de l'assemblée des copropriétaires du bâtiment concerné, pourra remédier aux frais du copropriétaire défaillant à cette carence, après mise en demeure par lettre recommandée avec demande d'avis de réception restée sans effet pendant un délai de deux mois.

2.8.2.3 Obligation de paiement, délais

La décision prise par l'assemblée générale en application du présent chapitre obligera les copropriétaires à participer, dans les proportions fixées par cette décision, au paiement des travaux, à la charge des indemnités prévues à la clause qui précède, ainsi qu'aux dépenses de fonctionnement, d'administration, d'entretien et de remplacement des parties communes ou des éléments d'équipements transformés ou créés.

La part du coût des travaux, des charges financières y afférentes, et des indemnités, incombant aux copropriétaires qui n'auront pas donné leur accord à la décision prise par l'assemblée générale d'exécuter les travaux pourra n'être payée que par annuités égales au dixième de cette part. Lorsque le Syndicat n'aura pas contracté d'emprunt en vue de la réalisation de ces travaux, les charges financières dues par les copropriétaires payant par annuités seront égales au taux d'intérêt légal. Toutefois, les sommes visées ci-dessus deviendront 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.

La possibilité de règlement différé prévue au présent article n'est cependant pas applicable lorsqu'il s'agit de travaux imposés par le respect d'obligations légales ou réglementaires ou de travaux d'entretien ou de réparation.

Tout copropriétaire qui entendrait bénéficier du paiement différé dans les conditions précitées devra, sous peine de forclusion, en informer le syndic, par lettre recommandée, avec demande d'avis de réception, au plus tard dans les huit jours suivant la date d'appel de fonds fixée par l'assemblée générale pour le financement des travaux.

2.8.3 RECONSTRUCTION - SURELEVATIONS - CONSTRUCTIONS NOUVELLES

2.8.3.1 Destruction totale ou partielle

En cas de destruction totale ou partielle d'une partie commune ou d'un élément d'équipement commun, le Syndicat des copropriétaires dont dépend le bien sinistré sera tenu de procéder à sa réfection ou à sa reconstruction.

Les copropriétaires qui participent à l'entretien de la partie commune ou de l'élément d'équipement sinistré seront tenus de contribuer dans les mêmes proportions, aux dépenses des travaux, sous réserve de l'application, le cas échéant, des dispositions ci-après.

En cas de destruction totale ou partielle d'un bâtiment, l'assemblée générale des copropriétaires sera réunie, dans le délai de deux mois, pour décider de reconstruire ou de ne pas reconstruire les locaux sinistrés. Cette décision sera prise à la majorité des voix des copropriétaires intéressés.

Toutefois, si la destruction affecte moins de la moitié des lots du bâtiment sinistré, la remise en état de ce dernier sera obligatoire si la majorité des copropriétaires sinistrés la demande.

S'il est décidé de procéder à la reconstruction d'un bâtiment dans les conditions prévues ci-dessus, les indemnités d'assurances seront affectées au règlement des dépenses entraînées par les travaux.

2.8.3.2 Participation aux dépenses de reconstruction

Les dépenses de reconstruction ou de remise en état non couvertes par les indemnités d'assurances seront réparties entre les copropriétaires, en fonction de la participation de chacun d'eux aux dépenses d'entretien des parties communes générales et éléments d'équipements à reconstruire ou à remettre en état.

Chaque copropriétaire, agissant individuellement et pour son propre compte, pourra néanmoins s'affranchir de l'obligation de participer à ces dépenses en cédant soit à un autre copropriétaire, soit à un tiers, l'intégralité de ses droits et obligations dans la copropriété et dans l'indemnité d'assurance, mais à la charge pour l'acquéreur, subrogé purement et simplement dans les droits et obligations de son cédant, de se conformer à toutes les stipulations du présent règlement, et en particulier celles de la présente clause qui devront être expressément visées dans l'acte de cession.

Le versement de la part contributive de chaque copropriétaire dans les frais de remise en état ou de reconstruction bénéficie de la garantie indiquée à la clause ci-dessus figurant sous le titre « Règlement des charges - Provisions – Garanties ».

La valeur de reprise ou le produit de la vente des vieux matériaux ou vestiges bénéficiera aux seuls copropriétaires appelés à supporter les frais de reconstruction.

Si, à l'occasion de la reconstruction ou de la remise en état, il est envisagé d'apporter des améliorations ou additions par rapport à l'état antérieur au sinistre, celles-ci devront faire l'objet d'une décision préalable de l'assemblée générale des copropriétaires statuant dans les conditions indiquées à la clause ci-dessus figurant au paragraphe « Travaux d'amélioration ». Le coût des travaux se rapportant aux améliorations ou additions sera réparti selon les règles énoncées au même chapitre.

2.8.3.3 Décision de ne pas reconstruire

Si la reconstruction ou la remise en état n'est pas décidée, il sera procédé comme suit :

- En cas de destruction totale, le bâtiment sinistré sera mis en vente aux enchères publiques selon les modalités arrêtées par l'assemblée générale.

Les indemnités d'assurances et le produit de la cession seront répartis par le syndic entre tous les copropriétaires au prorata de leurs quotes-parts de propriété des parties communes.

- En cas de destruction partielle du bâtiment, le Syndicat rachètera les droits dans ledit bâtiment appartenant aux copropriétaires des lots non reconstitués. A défaut d'accord entre les parties, le prix de rachat sera déterminé par deux experts désignés, l'un par le Syndicat, l'autre par les copropriétaires sinistrés.

Les experts auront la faculté de s'adjoindre un troisième expert pour les départager. En cas de désaccord sur le choix du tiers expert, il sera nommé par le président du tribunal de grande instance du lieu de situation du bâtiment, sur simple ordonnance, à la requête de la partie la plus diligente.

Le prix de rachat sera payable un tiers comptant et le surplus par tiers d'année en année, avec intérêts au taux légal, payables en même temps que chaque fraction de capital.

D'autre part, les indemnités d'assurances seront réparties entre les copropriétaires qui auraient supporté la charge de la reconstruction si cette dernière avait été décidée.

En cas de destruction totale du bâtiment non suivie de reconstruction, le syndic procédera aux opérations de liquidation jusqu'à la mise en vente du bâtiment sinistré. Il procédera ensuite à la répartition du prix de vente et des indemnités d'assurance ainsi qu'il est indiqué ci-dessus.

Au surplus, concernant les améliorations, additions de locaux privatifs, exercice du droit de surélévation, reconstruction, il sera fait application des dispositions des textes suivants :

- loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis,
- décret n° 67-223 du 17 mars 1967 pris pour l'application de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

2.8.4 TRAVAUX ET MESURES PRESCRITS PAR ARRETE DE POLICE ADMINISTRATIVE

Le syndic doit informer immédiatement les copropriétaires de la notification d'une astreinte par une autorité publique.

En cas d'inexécution des travaux et mesures prescrits par l'arrêté de police administrative résultant de la défaillance de certains copropriétaires, le syndic informe l'autorité publique compétente.

Lorsque l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas été en mesure de voter les modalités de réalisation des travaux prescrits et que le syndicat des copropriétaires est lui-même défaillant, chacun des copropriétaires est redevable du montant de l'astreinte correspondant à son lot de copropriété.

2.9 EQUILIBRE FINANCIER DU SYNDICAT (COPROPRIETES EN DIFFICULTES)

Les dispositions relatives à la situation de difficultés sont celles des textes suivants :

- loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis,
- décret n° 67-223 du 17 mars 1967 pris pour l'application de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

2.10 DISPOSITIONS DIVERSES ET DE CLOTURE

2.10.1 LITIGES

Sans préjudice de l'application des textes spéciaux fixant des délais plus courts, les actions personnelles nées de l'application de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 et du présent règlement entre certains copropriétaires, ou entre un copropriétaire et un Syndicat, se prescrivent par un délai de dix ans.

Les actions qui ont pour objet de contester les décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de deux mois à compter de la notification de ces décisions qui leur est faite à la diligence du syndic.

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 loi, le tribunal de grande instance compétent territorialement, saisi par un copropriétaire, dans le délai précité, d'une contestation relative à cette modification, pourra, si l'action est reconnue fondée, procéder à la nouvelle répartition. Il en sera de même en ce qui concerne les répartitions votées en application du chapitre précédent « Travaux d'améliorations ».

2.10.2 DISPOSITIONS PROVISOIRES – CONDITIONS PARTICULIERES

2.10.2.1 Réserves

L'application du régime de la copropriété n'aura pas pour effet de mettre fin aux mandats conférés à l'auteur du placement dans le statut, telles qu'ils seront stipulés dans les actes de vente faisant suite à la mise en copropriété.

2.10.2.2 Engagements

Le Syndicat des copropriétaires se trouvera valablement engagé par les actes passés préalablement à la naissance de la copropriété et très spécialement ceux concernant tous contrats de prestations de services et/ou conventions d'exploitation, soit par l'auteur du placement dans le statut de la copropriété, soit par le syndic provisoire nommé, pour les besoins de l'administration et de la gestion ultérieures de l'immeuble, tels que les contrats d'abonnement relatifs à l'eau, à l'électricité, au téléphone, au câble, les contrats relatifs au personnel de la copropriété, les contrats de location de compteurs, les contrats d'assurance incendie et multirisques habitations, les contrats de prestations pour la sécurité, le gardiennage notamment.

2.10.3 TEXTES DU STATUT DE LA COPROPRIETE

Le statut de la copropriété est fixé par :

- la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis,
- le décret n° 67-223 du 17 mars 1967 pris pour l'application de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

Si les dispositions d'ordre public applicables aux présentes sont modifiées, le présent règlement de copropriété sera lui-même modifié automatiquement pour prendre en compte le nouveau texte, sous condition qu'il soit alors prévu l'application aux copropriétés anciennes.

2.10.4 MODIFICATION DU REGLEMENT DE COPROPRIETE

Le présent règlement de copropriété pourra être modifié par l'assemblée générale des copropriétaires dans la mesure où il concerne la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes.

Les décisions prises à cet effet seront adoptées par l'assemblée générale à la double majorité prévue à l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965.

Toute autre modification devra être décidée à l'unanimité des copropriétaires.

2.10.5 PUBLICITE FONCIERE

Le présent acte sera publié au service de la publicité foncière de **MONTPELLIER 2**, conformément à la loi du 10 juillet 1965 et aux dispositions légales relatives à la publicité foncière.

Il en sera de même de toutes modifications pouvant être apportées par la suite au présent acte.

2.10.6 POUVOIRS POUR LA PUBLICITE FONCIERE

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière, tous pouvoirs sont donnés à tout notaire ou à tout clerc de l'office notarial dénommé en tête des présentes à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires ou rectificatifs pour mettre le présent acte en concordance avec les documents hypothécaires, cadastraux ou d'état civil.

2.10.7 DROIT FIXE D'ENREGISTREMENT

Le présent acte donnera lieu à la perception du droit fixe des actes innommés, prévu par l'article 680 du Code général des impôts, qui s'élève à 125 euros.

2.10.8 FRAIS

Les frais, droits, émoluments et honoraires des présentes et de leurs suites sont à la charge de la requérante, qui s'y s'oblige.

2.10.9 ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, la ou les parties élisent domicile en leur demeure ou siège respectif.

2.10.10 MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

L'Office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes, conformément à l'ordonnance n°45-2590 du 2 novembre 1945.

Pour la réalisation de la finalité précitée, les données sont susceptibles d'être transférées à des tiers, notamment :

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.),
- les Offices notariaux participant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour être transcrites dans une base de données immobilières, concernant les actes relatifs aux mutations d'immeubles à titre onéreux, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,
- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne disposant d'une législation sur la protection des données reconnue comme équivalente par la Commission européenne.

La communication de ces données aux tiers peut être indispensable afin de mener à bien l'accomplissement de l'acte.

Les documents permettant d'établir, d'enregistrer et de publier les actes sont conservés 30 ans à compter de la réalisation de l'ensemble des formalités. L'acte authentique et ses annexes sont conservés 75 ans et 100 ans lorsque l'acte porte sur des personnes mineures ou majeures protégées.

Conformément au Règlement (UE) 2016/679 du 27 avril 2016, les personnes concernées peuvent accéder aux données les concernant directement auprès de l'Office notarial ou du Délégué à la protection des données désigné par l'Office à l'adresse suivante : cil@notaires.fr.

Le cas échéant, les personnes concernées peuvent également obtenir la rectification, l'effacement des données les concernant ou s'opposer pour motif légitime au traitement de ces données, hormis les cas où la réglementation ne permet pas l'exercice de ces droits. Toute réclamation peut être introduite auprès de la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés.

2.10.11 CERTIFICATION D'IDENTITE

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

2.10.12 FORMALISME LIE AUX ANNEXES

Les annexes, s'il en existe, font partie intégrante de la minute.

Lorsque l'acte est établi sur support papier, les pièces annexées à l'acte sont revêtues d'une mention constatant cette annexe et signée du notaire, sauf si les feuilles de l'acte et des annexes sont réunies par un procédé empêchant toute substitution ou addition.

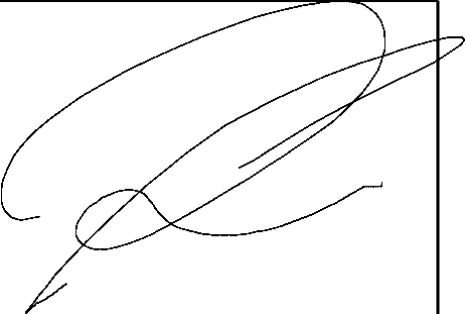
Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

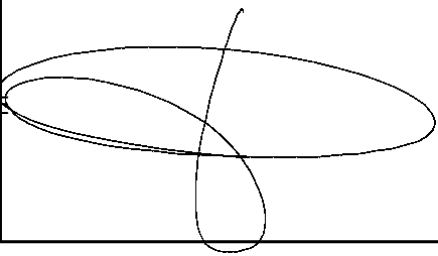
DONT ACTE

Généré en l'office notarial et visualisé sur support électronique aux lieu, jour, mois et an indiqués en en-tête du présent acte.

Et lecture faite, la requérante a certifié exactes les déclarations le concernant, avant d'apposer sa signature manuscrite sur tablette numérique.

Le notaire, qui a recueilli l'image de la signature, a lui-même apposé sa signature manuscrite, puis signé l'acte au moyen d'un procédé de signature électronique qualifié.

M. FRANC David représentant de la société dénommée SCCV HELEN KELLER - LOT 6 a signé à MONTPELLIER le 26 novembre 2024	
---	--

et le notaire Me LE COCGUEN FANNY a signé à MONTPELLIER L'AN DEUX MILLE VINGT QUATRE LE VINGT SIX NOVEMBRE	
---	--

Plan Masse

Rue Théodore Franklin

CE n°218

Avenue Jean Moulin

CE n°228

ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT
Plan annexé à un Etat Descriptif de Division
Dossier : 231342 - 15.11.2024

ACCES
COMMERCE 1

ACCES
COMMERCE 2

ACCES
COMMERCE 2

ACCES
COMMERCE 3

ACCES
COMMERCE 3

CE n°228

ACCES
COMMERCE 4

ECHELLE : 1/250

Diagram of a beam of length 10m. A triangular load starts at 0 kN/m at the left end and increases linearly to 2 kN/m at 2.5m. A point load of 5 kN is applied at 5m. The beam is supported at the left end (0m) and the right end (10m).

	Assiette de la copropriété		Parties communes générales
	Application cadastrale - limites données à titre indicatif		Parties communes spéciales « Bâtiment »
BX 403	Section / Numéro de parcelle		Parties communes spéciales « Cage d'escalier et circulations A »
1101	Limites de lot / Numéros de copropriété		Parties communes spéciales « Cage d'escalier et circulations B »
	Parties communes spéciales « Commerces »		Parties communes spéciales « Cage d'escalier et circulations C »
	Parties communes spéciales « Logements »		Parties communes spéciales « Cage d'escalier et circulations D »
	Parties communes spéciales « Logements / Celliers B-C »		Parties communes spéciales « Cage d'escalier et circulations E »
	Parties communes spéciales « Zone Stationnements A - B »		
	Parties communes spéciales « Zone Stationnements D - E »		



DGEMA
Groupe DIEGO

Agence de MONTPELLIER
134, Rue de Fond Caude
34 080 - MONTPELLIER
04.67.061.061 - montpellier@dgema.fr



CE n°218

CE n°217

CE n°223

Nov 4

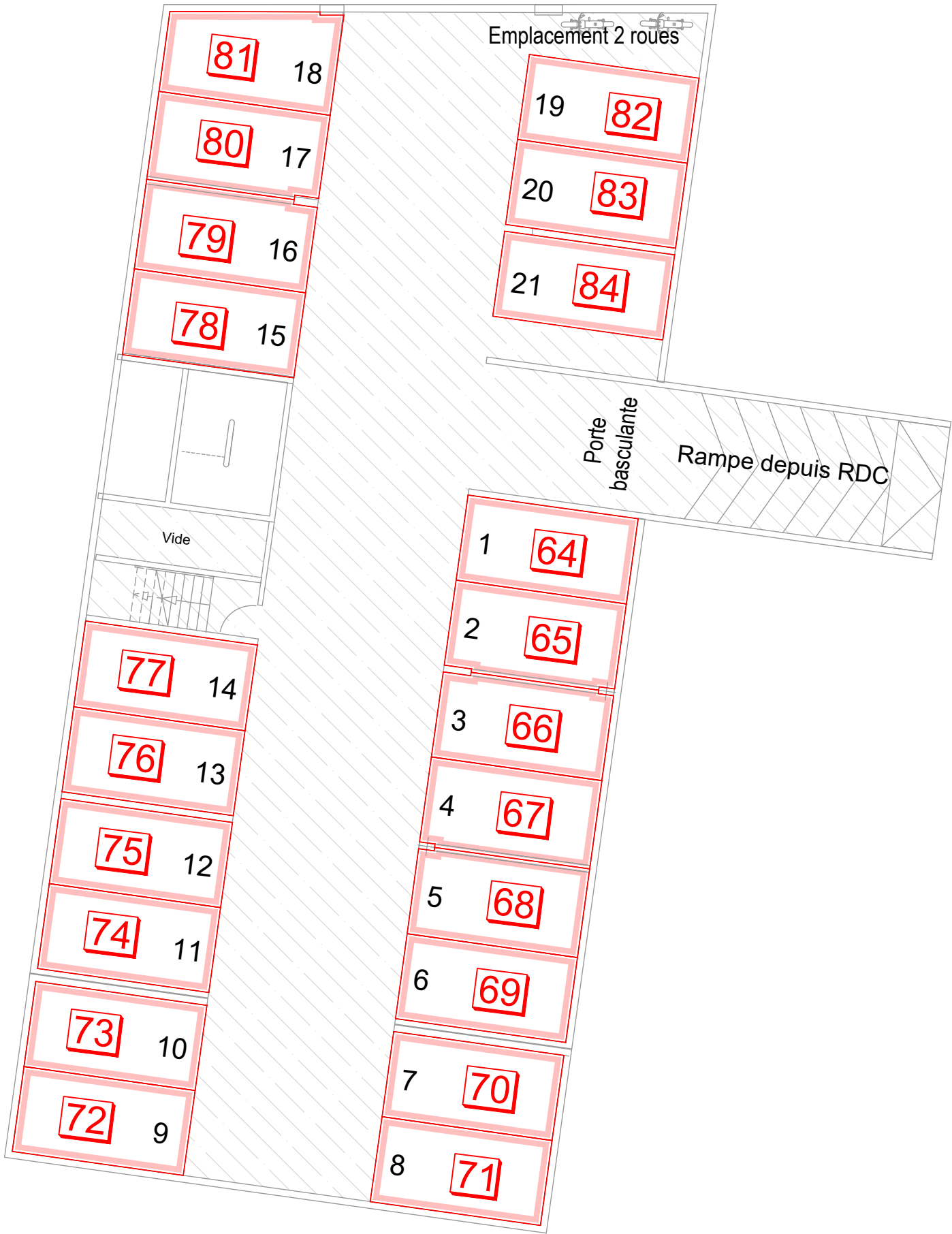
Nov 1



LÉGENDE

I101

Limites de lot / Numéros de copropriété

Parties communes générales

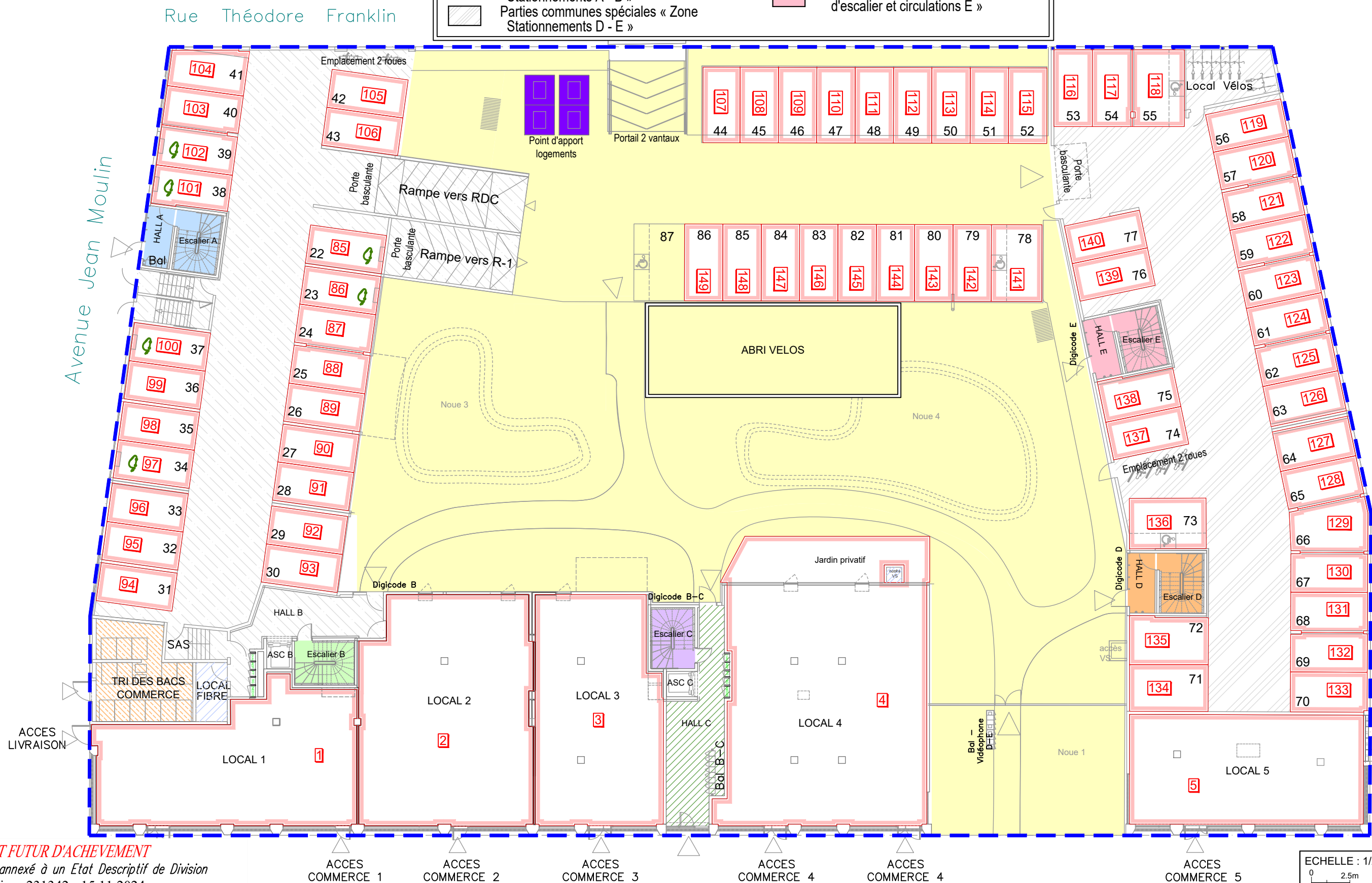
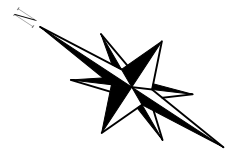
Rez-de-chaussée

LÉGENDE

	Assiette de la copropriété		Parties communes spéciales « Bâtiment »
	Limites de lot / Numéros de copropriété		Parties communes spéciales « Cage d'escalier et circulations A »
	Parties communes générales		Parties communes spéciales « Cage d'escalier et circulations B »
	Parties communes spéciales « Commerces »		Parties communes spéciales « Cage d'escalier et circulations C »
	Parties communes spéciales « Logements »		Parties communes spéciales « Cage d'escalier et circulations D »
	Parties communes spéciales « Logements / Celliers B-C »		Parties communes spéciales « Cage d'escalier et circulations E »
	Parties communes spéciales « Zone Stationnements A - B »		
	Parties communes spéciales « Zone Stationnements D - E »		



Agence de MONTPELLIER
134, Rue de Fond Caude
34 080 - MONTPELLIER
04.67.061.061 - montpellier@dgema.fr



ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT
Plan annexé à un Etat Descriptif de Division
Dossier : 231342 - 15.11.2024

ECHELLE : 1/250

0 2.5m 5m 10m

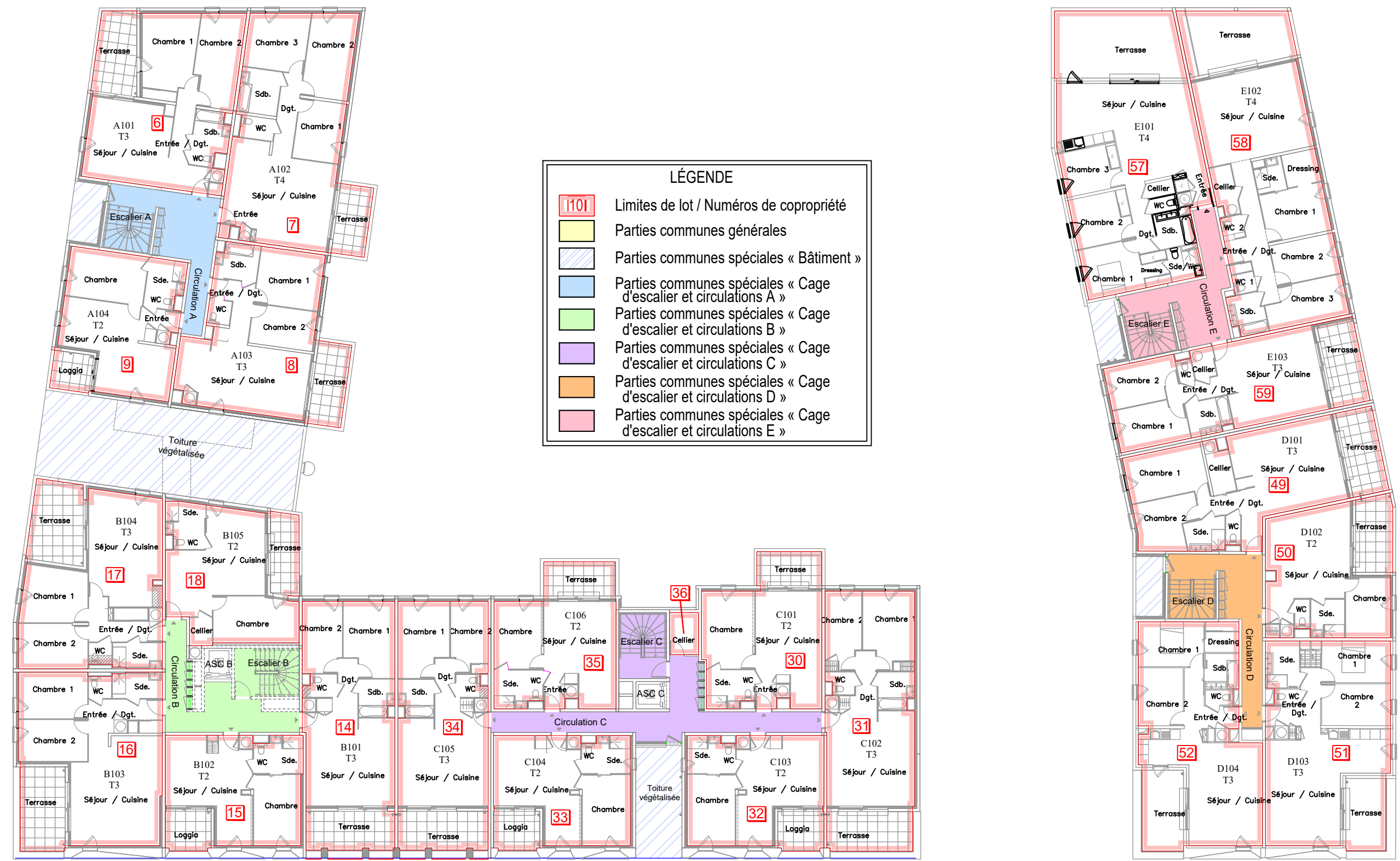
1m

Copropriété « Le Clos Cérés »

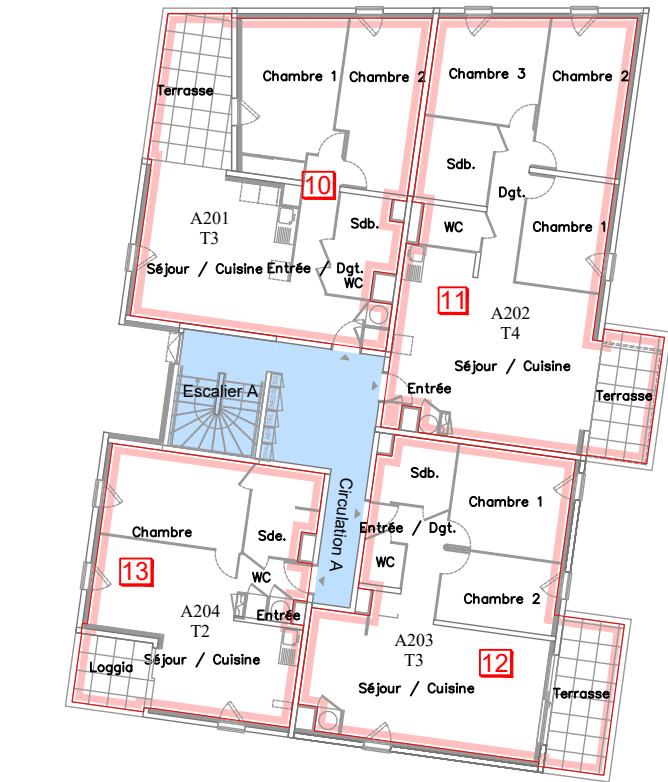
Commune de MAUGUIO

Parcelles cadastrés Section CE n°217 et 223

1er étage

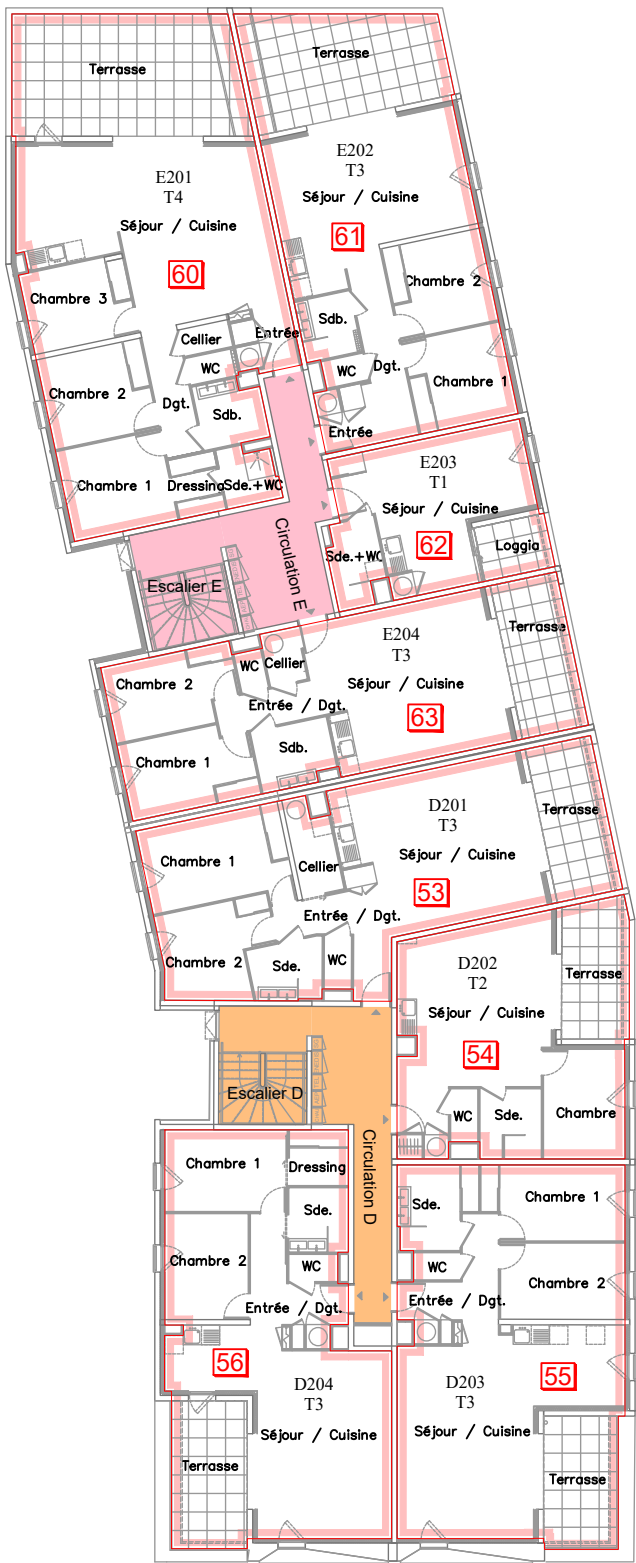
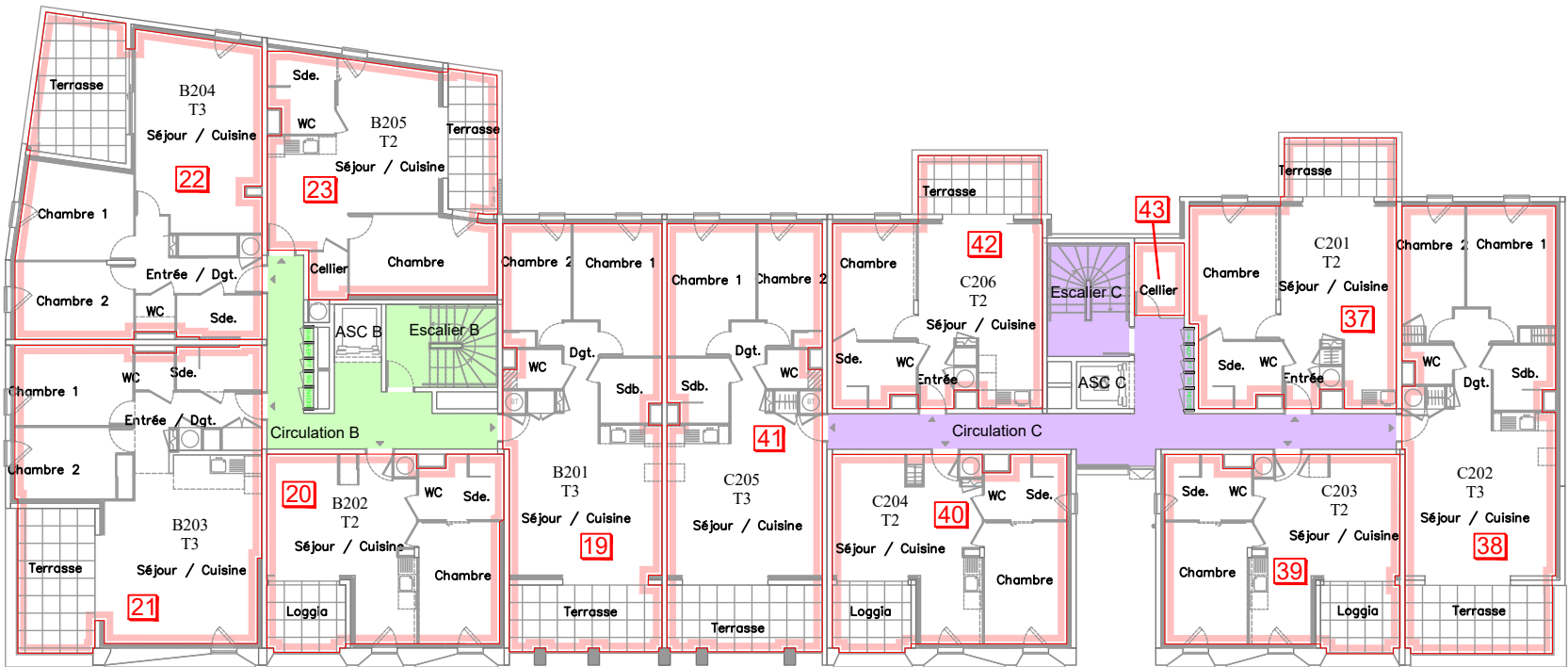


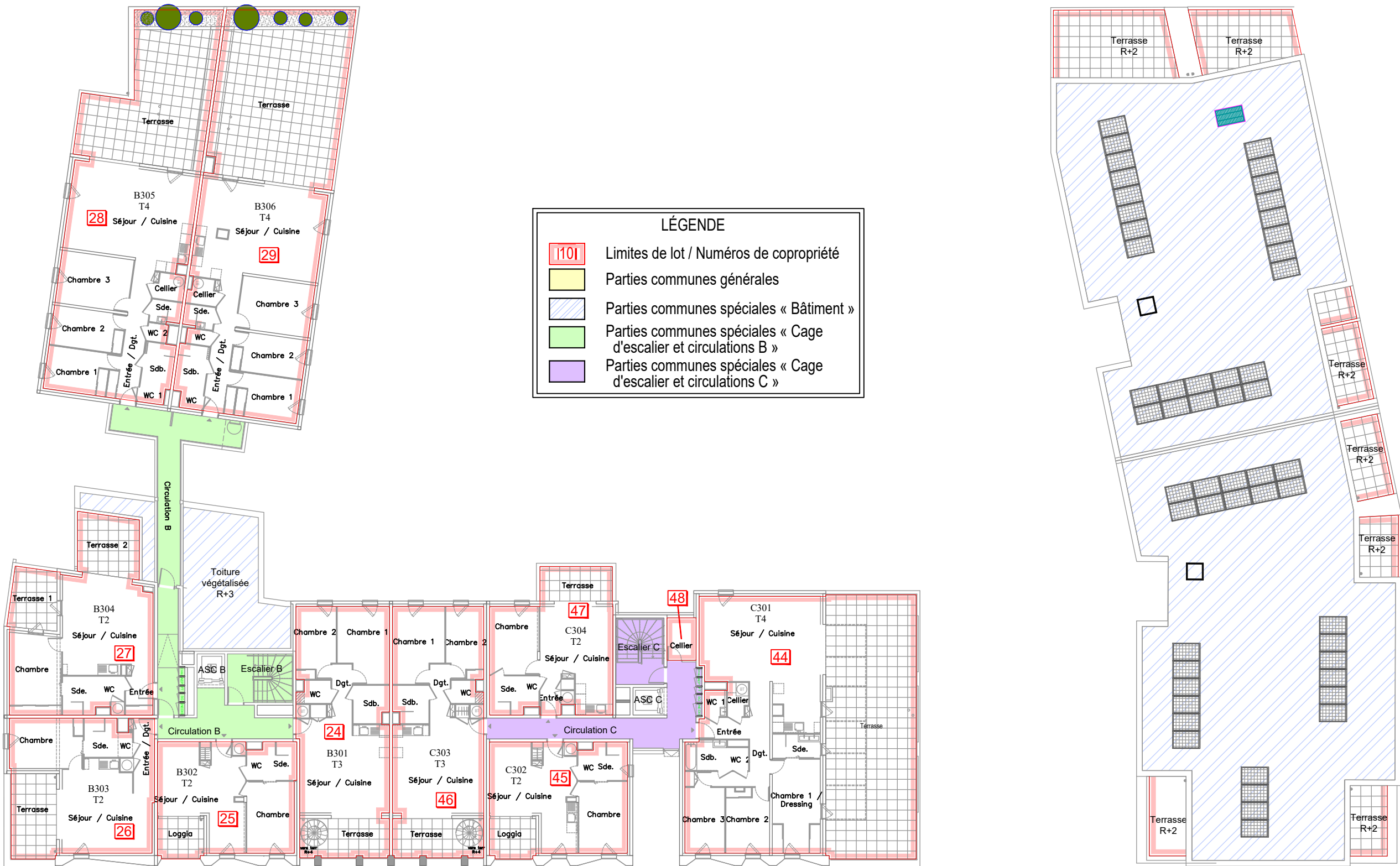
Copropriété « Le Clos Cérés »
Commune de MAUGUIO
Parcelles cadastrés Section CE n°217 et 223
2ème étage



LÉGENDE

- 1101 Limites de lot / Numéros de copropriété
- Parties communes générales
- Parties communes spéciales « Cage d'escalier et circulations A »
- Parties communes spéciales « Cage d'escalier et circulations B »
- Parties communes spéciales « Cage d'escalier et circulations C »
- Parties communes spéciales « Cage d'escalier et circulations D »
- Parties communes spéciales « Cage d'escalier et circulations E »







LÉGENDE

101

Limites de lot / Numéros de copropriété

Parties communes générales

Parties communes spéciales « Bâtiment »

Parties communes spéciales « Cage d'escalier et circulations B »

Quotes parts de parties communes générales et spéciales
Quotes parts de charges générales et spéciales (article 10 al 2)
COPROPRIÉTÉ « Le Clos Cérés »

LOT	Ref Plan de vente	SITUATION			NATURE	Q-P PARTIES COMMUNES GENERALES ET CHARGES GENERALES	Q-P PARTIES COMMUNES SPECIALES ET CHARGES SPECIALES										
		BAT.	ESC.	ETAGE			Bâtiment	Cage d'escalier A	Cage d'escalier B	Cage d'escalier C	Cage d'escalier D	Cage d'escalier E	Logements	Logements / Celliers B - C	Commerces	Zone stationnements A - B	Zone stationnements D - E
1	Local 1	unique	-	RDC	Lot numéro 1 Un local d'activités, au niveau RDC du bâtiment unique, portant le numéro commercial Local 1	2718	274								1771		
2	Local 2	unique	-	RDC	Lot numéro 2 Un local d'activités, au niveau RDC du bâtiment unique, portant le numéro commercial Local 2	3412	344								2224		
3	Local 3	unique	-	RDC	Lot numéro 3 Un local d'activités, au niveau RDC du bâtiment unique, portant le numéro commercial Local 3	2484	250								1619		
4	Local 4	unique	-	RDC	Lot numéro 4 Un local d'activités, au niveau RDC du bâtiment unique, portant le numéro commercial Local 4	4452	443								2900		
5	Local 5	unique	-	RDC	Lot numéro 5 Un local d'activités, au niveau RDC du bâtiment unique, portant le numéro commercial Local 5	2280	230								1486		
6	A101	unique	A	R+1	Lot numéro 6 Un appartement de type T3, au niveau R+1 du bâtiment unique, cage d'escalier A, portant le numéro commercial A101, et comprenant : une entrée, un séjour/cuisine, 2 chambres, une salle de bains, un WC, un dégagement et une terrasse	1544	156	128					197			399	
7	A102	unique	A	R+1	Lot numéro 7 Un appartement de type T4, au niveau R+1 du bâtiment unique, cage d'escalier A, portant le numéro commercial A102, et comprenant : une entrée, un séjour/cuisine, 3 chambres, une salle de bains, un WC, un dégagement et une terrasse	1923	194	159					245			497	
8	A103	unique	A	R+1	Lot numéro 8 Un appartement de type T3, au niveau R+1 du bâtiment unique, cage d'escalier A, portant le numéro commercial A103, et comprenant : une entrée, un séjour/cuisine, 2 chambres, une salle de bains, un WC, un dégagement et une terrasse	1502	151	124					192			388	
9	A104	unique	A	R+1	Lot numéro 9 Un appartement de type T2, au niveau R+1 du bâtiment unique, cage d'escalier A, portant le numéro commercial A104, et comprenant : une entrée, un séjour/cuisine, une chambre, une salle d'eau, un WC et une loggia	1110	112	92					142			287	
10	A201	unique	A	R+2	Lot numéro 10 Un appartement de type T3, au niveau R+2 du bâtiment unique, cage d'escalier A, portant le numéro commercial A201, et comprenant : une entrée, un séjour/cuisine, 2 chambres, une salle de bains, un WC, un dégagement et une terrasse	1529	154	126					195			395	
11	A202	unique	A	R+2	Lot numéro 11 Un appartement de type T4, au niveau R+2 du bâtiment unique, cage d'escalier A, portant le numéro commercial A202, et comprenant : une entrée, un séjour/cuisine, 3 chambres, une salle de bains, un WC, un dégagement et une terrasse	1904	192	157					243			492	
12	A203	unique	A	R+2	Lot numéro 12 Un appartement de type T3, au niveau R+2 du bâtiment unique, cage d'escalier A, portant le numéro commercial A203, et comprenant : une entrée, un séjour/cuisine, 2 chambres, une salle de bains, un WC, un dégagement et une terrasse	1487	150	123					190			385	
13	A204	unique	A	R+2	Lot numéro 13 Un appartement de type T2, au niveau R+2 du bâtiment unique, cage d'escalier A, portant le numéro commercial A204, et comprenant : une entrée, un séjour/cuisine, une chambre, une salle d'eau, un WC et une loggia	1099	111	91					140			284	
14	B101	unique	B	R+1	Lot numéro 14 Un appartement de type T3, au niveau R+1 du bâtiment unique, cage d'escalier B, portant le numéro commercial B101, et comprenant : un séjour/cuisine, 2 chambres, une salle de bains, un WC, un dégagement et une terrasse	1414	142		61				180	326		365	
15	B102	unique	B	R+1	Lot numéro 15 Un appartement de type T2, au niveau R+1 du bâtiment unique, cage d'escalier B, portant le numéro commercial B102, et comprenant : un séjour/cuisine, une chambre, une salle d'eau, un WC et une loggia	962	97		41				123	221		249	
16	B103	unique	B	R+1	Lot numéro 16 Un appartement de type T3, au niveau R+1 du bâtiment unique, cage d'escalier B, portant le numéro commercial B103, et comprenant : une entrée, un séjour/cuisine, 2 chambres, une salle d'eau, un WC, un dégagement et une terrasse	1534	154		66				196	353		397	
17	B104	unique	B	R+1	Lot numéro 17 Un appartement de type T3, au niveau R+1 du bâtiment unique, cage d'escalier B, portant le numéro commercial B104, et comprenant : une entrée, un séjour/cuisine, 2 chambres, une salle d'eau, un WC, un dégagement et une terrasse	1475	149		64				188	340		381	
18	B105	unique	B	R+1	Lot numéro 18 Un appartement de type T2, au niveau R+1 du bâtiment unique, cage d'escalier B, portant le numéro commercial B105, et comprenant : un séjour/cuisine, une chambre, une salle d'eau, un WC, un cellier et une terrasse	1115	112		48				142	257		288	
19	B201	unique	B	R+2	Lot numéro 19 Un appartement de type T3, au niveau R+2 du bâtiment unique, cage d'escalier B, portant le numéro commercial B201, et comprenant : un séjour/cuisine, 2 chambres, une salle de bains, un WC, un dégagement et une terrasse	1440	145		62				184	332		372	
20	B202	unique	B	R+2	Lot numéro 20 Un appartement de type T2, au niveau R+2 du bâtiment unique, cage d'escalier B, portant le numéro commercial B202, et comprenant : un séjour/cuisine, une chambre, une salle d'eau, un WC et une loggia	982	99		42				125	226		254	
21	B203	unique	B	R+2	Lot numéro 21 Un appartement de type T3, au niveau R+2 du bâtiment unique, cage d'escalier B, portant le numéro commercial B203, et comprenant : une entrée, un séjour/cuisine, 2 chambres, une salle d'eau, un WC, un dégagement et une terrasse	1565	158		68				200	360		405	
22	B204	unique	B	R+2	Lot numéro 22 Un appartement de type T3, au niveau R+2 du bâtiment unique, cage d'escalier B, portant le numéro commercial B204, et comprenant : une entrée, un séjour/cuisine, 2 chambres, une salle d'eau, un WC, un dégagement et une terrasse	1512	152		65				193	348		391	
23	B205	unique	B	R+2	Lot numéro 23 Un appartement de type T2, au niveau R+2 du bâtiment unique, cage d'escalier B, portant le numéro commercial B205, et comprenant : un séjour/cuisine, une chambre, une salle d'eau, un WC, un cellier et une terrasse	1142	115		49				146	263		295	
24	B301	unique	B	R+3	Lot numéro 24 Un appartement de type T3, au niveau R+3 du bâtiment unique, cage d'escalier B, portant le numéro commercial B301, et comprenant : un séjour/cuisine, 2 chambres, une salle de bains, un WC, un dégagement, un solarium et une terrasse	1684	170		73				215	388		435	
25	B302	unique	B	R+3	Lot numéro 25 Un appartement de type T2, au niveau R+3 du bâtiment unique, cage d'escalier B, portant le numéro commercial B302, et comprenant : un séjour/cuisine, une chambre, une salle d'eau, un WC et une loggia	1009	102		44				129	232		261	
26	B303	unique	B	R+3	Lot numéro 26 Un appartement de type T2, au niveau R+3 du bâtiment unique, cage d'escalier B, portant le numéro commercial B303, et comprenant : une entrée, un séjour/cuisine, une chambre, une salle d'eau, un WC et une terrasse	1177	119		51				150	271		304	

Quotes parts de parties communes générales et spéciales
Quotes parts de charges générales et spéciales (article 10 al 2)
COPROPRIÉTÉ « Le Clos Cérés »

LOT	Ref Plan de vente	SITUATION			NATURE	Q-P PARTIES COMMUNES GENERALES ET CHARGES GENERALES	Q-P PARTIES COMMUNES SPECIALES ET CHARGES SPECIALES										
		BAT.	ESC.	ETAGE			Bâtiment	Cage d'escalier A	Cage d'escalier B	Cage d'escalier C	Cage d'escalier D	Cage d'escalier E	Logements	Logements / Celliers B - C	Commerces	Zone stationnements A - B	Zone stationnements D - E
27	B304	unique	B	R+3	Lot numéro 27 Un appartement de type T2, au niveau R+3 du bâtiment unique, cage d'escalier B, portant le numéro commercial B304, et comprenant : une entrée, un séjour/cuisine, une chambre, une salle d'eau, un WC et 2 terrasses	1303	131		56				166	300		337	
28	B305	unique	B	R+3	Lot numéro 28 Un appartement de type T4, au niveau R+3 du bâtiment unique, cage d'escalier B, portant le numéro commercial B305, et comprenant : une entrée, un séjour/cuisine, 3 chambres, une salle de bains, une salle d'eau, 2 WC, un dégagement, un cellier et une terrasse	2381	240		103				304	548		616	
29	B306	unique	B	R+3	Lot numéro 29 Un appartement de type T4, au niveau R+3 du bâtiment unique, cage d'escalier B, portant le numéro commercial B306, et comprenant : une entrée, un séjour/cuisine, 3 chambres, une salle de bains, une salle d'eau, 2 WC, un dégagement, un cellier et une terrasse	2483	250		107				317	572		647	
30	C101	unique	C	R+1	Lot numéro 30 Un appartement de type T2, au niveau R+1 du bâtiment unique, cage d'escalier C, portant le numéro commercial C101, et comprenant : une entrée, un séjour/cuisine, une chambre, une salle de bains, un WC et une terrasse	1024	103			51			131	236			
31	C102	unique	C	R+1	Lot numéro 31 Un appartement de type T3, au niveau R+1 du bâtiment unique, cage d'escalier C, portant le numéro commercial C102, et comprenant : un séjour/cuisine, 2 chambres, une salle de bains, un WC, un dégagement et une terrasse	1438	145			71			184	331			
32	C103	unique	C	R+1	Lot numéro 32 Un appartement de type T2, au niveau R+1 du bâtiment unique, cage d'escalier C, portant le numéro commercial C103, et comprenant : un séjour/cuisine, une chambre, une salle d'eau, un WC et une loggia	981	99			48			125	226			
33	C104	unique	C	R+1	Lot numéro 33 Un appartement de type T2, au niveau R+1 du bâtiment unique, cage d'escalier C, portant le numéro commercial C104, et comprenant : un séjour/cuisine, une chambre, une salle d'eau, un WC et une loggia	963	97			48			123	222			
34	C105	unique	C	R+1	Lot numéro 34 Un appartement de type T3, au niveau R+1 du bâtiment unique, cage d'escalier C, portant le numéro commercial C105, et comprenant : un séjour/cuisine, 2 chambres, une salle de bains, un WC, un dégagement et une terrasse	1392	140			69			178	320			
35	C106	unique	C	R+1	Lot numéro 35 Un appartement de type T2, au niveau R+1 du bâtiment unique, cage d'escalier C, portant le numéro commercial C106, et comprenant : une entrée, un séjour/cuisine, 2 chambres, une salle d'eau, un WC et une terrasse	966	97			48			123	223			
36		unique	C	R+1	Lot numéro 36 Un cellier, au niveau R+1 du bâtiment unique, cage d'escalier C	28	3			1				6			
37	C201	unique	C	R+2	Lot numéro 37 Un appartement de type T2, au niveau R+2 du bâtiment unique, cage d'escalier C, portant le numéro commercial C201, et comprenant : une entrée, un séjour/cuisine, une chambre, une salle d'eau, un WC et une terrasse	1043	105			52			133	240			
38	C202	unique	C	R+2	Lot numéro 38 Un appartement de type T3, au niveau R+2 du bâtiment unique, cage d'escalier C, portant le numéro commercial C202, et comprenant : un séjour/cuisine, 2 chambres, une salle de bains, un WC, un dégagement et une terrasse	1466	148			72			187	338			
39	C203	unique	C	R+2	Lot numéro 39 Un appartement de type T2, au niveau R+2 du bâtiment unique, cage d'escalier C, portant le numéro commercial C203, et comprenant : un séjour/cuisine, une chambre, une salle d'eau, un WC et une loggia	996	100			49			127	229			
40	C204	unique	C	R+2	Lot numéro 40 Un appartement de type T2, au niveau R+2 du bâtiment unique, cage d'escalier C, portant le numéro commercial C204, et comprenant : un séjour/cuisine, une chambre, une salle d'eau, un WC et une loggia	982	99			49			125	226			
41	C205	unique	C	R+2	Lot numéro 41 Un appartement de type T3, au niveau R+2 du bâtiment unique, cage d'escalier C, portant le numéro commercial C205, et comprenant : un séjour/cuisine, 2 chambres, une salle de bains, un WC, un dégagement et une terrasse	1425	144			70			182	328			
42	C206	unique	C	R+2	Lot numéro 42 Un appartement de type T2, au niveau R+2 du bâtiment unique, cage d'escalier C, portant le numéro commercial C206, et comprenant : une entrée, un séjour/cuisine, une chambre, une salle d'eau, un WC et une terrasse	988	100			49			126	228			
43		unique	C	R+2	Lot numéro 43 Un cellier, au niveau R+2 du bâtiment unique, cage d'escalier C	28	3			1				6			
44	C301	unique	C	R+3	Lot numéro 44 Un appartement de type T4, au niveau R+3 du bâtiment unique, cage d'escalier C, portant le numéro commercial C301, et comprenant : une entrée, un séjour/cuisine, 3 chambres, une salle de bains, une salle d'eau, 2 WC, un dégagement, un cellier et une terrasse	2790	281			138			357	644			
45	C302	unique	C	R+3	Lot numéro 45 Un appartement de type T2, au niveau R+3 du bâtiment unique, cage d'escalier C, portant le numéro commercial C302, et comprenant : un séjour/cuisine, une chambre, une salle d'eau, un WC et une loggia	1008	102			50			129	232			
46	C303	unique	C	R+3	Lot numéro 46 Un appartement de type T3, au niveau R+3 du bâtiment unique, cage d'escalier C, portant le numéro commercial C303, et comprenant : un séjour/cuisine, 2 chambres, une salle de bains, un WC, un dégagement, un solarium et une terrasse	1687	170			83			215	389			
47	C304	unique	C	R+3	Lot numéro 47 Un appartement de type T2, au niveau R+3 du bâtiment unique, cage d'escalier C, portant le numéro commercial C304, et comprenant : une entrée, un séjour/cuisine, une chambre, une salle d'eau, un WC et une terrasse	1012	102			50			129	233			
48		unique	C	R+3	Lot numéro 48 Un cellier, au niveau R+3 du bâtiment unique, cage d'escalier C	28	3			1				6			
49	D101	unique	D	R+1	Lot numéro 49 Un appartement de type T3, au niveau R+1 du bâtiment unique, cage d'escalier D, portant le numéro commercial D101, et comprenant : une entrée, un séjour/cuisine, 2 chambres, une salle d'eau, un WC, un cellier et une terrasse	1614	163				138		206				645
50	D102	unique	D	R+1	Lot numéro 50 Un appartement de type T2, au niveau R+1 du bâtiment unique, cage d'escalier D, portant le numéro commercial D102, et comprenant : un séjour/cuisine, une chambre, une salle d'eau, un WC et une terrasse	1023	103				87		131				409
51	D103	unique	D	R+1	Lot numéro 51 Un appartement de type T3, au niveau R+1 du bâtiment unique, cage d'escalier D, portant le numéro commercial D103, et comprenant : une entrée, un séjour/cuisine, 2 chambres, une salle d'eau, un WC et une terrasse	1669	168				143		213				667
52	D104	unique	D	R+1	Lot numéro 52 Un appartement de type T3, au niveau R+1 du bâtiment unique, cage d'escalier D, portant le numéro commercial D104, et comprenant : une entrée, un séjour/cuisine, 2 chambres, une salle de bains, un WC et une terrasse	1586	160				135		202				634
53	D201	unique	D	R+2	Lot numéro 53 Un appartement de type T3, au niveau R+2 du bâtiment unique, cage d'escalier D, portant le numéro commercial D201, et comprenant : une entrée, un séjour/cuisine, 2 chambres, une salle d'eau, un WC, un cellier et une terrasse	1593	160				136		203				636

Quotes parts de parties communes générales et spéciales
Quotes parts de charges générales et spéciales (article 10 al 2)
COPROPRIÉTÉ « Le Clos Cérés »

LOT	Ref Plan de vente	SITUATION			NATURE	Q-P PARTIES COMMUNES GENERALES ET CHARGES GENERALES	Q-P PARTIES COMMUNES SPECIALES ET CHARGES SPECIALES										
		BAT.	ESC.	ETAGE			Bâtiment	Cage d'escalier A	Cage d'escalier B	Cage d'escalier C	Cage d'escalier D	Cage d'escalier E	Logements	Logements / Celliers B - C	Commerces	Zone stationnements A - B	Zone stationnements D - E
54	D202	unique	D	R+2	Lot numéro 54 Un appartement de type T2, au niveau R+2 du bâtiment unique, cage d'escalier D, portant le numéro commercial D202, et comprenant : un séjour/cuisine, une chambre, une salle d'eau, un WC et une terrasse	1005	101				86		128				402
55	D203	unique	D	R+2	Lot numéro 55 Un appartement de type T3, au niveau R+2 du bâtiment unique, cage d'escalier D, portant le numéro commercial D203, et comprenant : une entrée, un séjour/cuisine, 2 chambres, une salle d'eau, un WC et une terrasse	1653	166				141		211				660
56	D204	unique	D	R+2	Lot numéro 56 Un appartement de type T3, au niveau R+2 du bâtiment unique, cage d'escalier D, portant le numéro commercial D204, et comprenant : une entrée, un séjour/cuisine, 2 chambres, une salle d'eau, un WC et une terrasse	1571	158				134		201				628
57	E101	unique	E	R+1	Lot numéro 57 Un appartement de type T4, au niveau R+1 du bâtiment unique, cage d'escalier E, portant le numéro commercial E101, et comprenant : une entrée, un séjour/cuisine, 3 chambres, une salle de bains, une salle d'eau avec WC, un WC, un dégagement, un cellier, un dressing et une terrasse	2121	214					189	271				847
58	E102	unique	E	R+1	Lot numéro 58 Un appartement de type T4, au niveau R+1 du bâtiment unique, cage d'escalier E, portant le numéro commercial E102, et comprenant : une entrée, un séjour/cuisine, 3 chambres, une salle de bains, une salle d'eau, 2 WC, un cellier et une terrasse	2148	216					192	274				862
59	E103	unique	E	R+1	Lot numéro 59 Un appartement de type T3, au niveau R+1 du bâtiment unique, cage d'escalier E, portant le numéro commercial E103, et comprenant : une entrée, un séjour/cuisine, 2 chambres, une salle de bains, un WC, un dégagement, un cellier et une terrasse	1407	142					126	180				562
60	E201	unique	E	R+2	Lot numéro 60 Un appartement de type T4, au niveau R+2 du bâtiment unique, cage d'escalier E, portant le numéro commercial E201, et comprenant : une entrée, un séjour/cuisine, 3 chambres, une salle de bains, une salle d'eau avec WC, un WC, un dégagement, un cellier et une terrasse	2085	210					186	266				833
61	E202	unique	E	R+2	Lot numéro 61 Un appartement de type T3, au niveau R+2 du bâtiment unique, cage d'escalier E, portant le numéro commercial E202, et comprenant : une entrée, un séjour/cuisine, 2 chambres, une salle de bains, un WC, un dégagement et une terrasse	1443	145					129	184				577
62	E203	unique	E	R+2	Lot numéro 62 Un appartement de type T1, au niveau R+2 du bâtiment unique, cage d'escalier E, portant le numéro commercial E203, et comprenant : un séjour/cuisine, une salle d'eau avec WC et une loggia	607	61					54	77				243
63	E204	unique	E	R+2	Lot numéro 63 Un appartement de type T3, au niveau R+2 du bâtiment unique, cage d'escalier E, portant le numéro commercial E204, et comprenant : une entrée, un séjour/cuisine, 2 chambres, une salle de bains, un WC, un cellier et une terrasse	1390	140					124	177				555
64	1	unique	-	R-1	Lot numéro 64 Un parking, au niveau R-1 du bâtiment unique, portant le numéro commercial 1	78	8									20	
65	2	unique	-	R-1	Lot numéro 65 Un parking, au niveau R-1 du bâtiment unique, portant le numéro commercial 2	81	8									21	
66	3	unique	-	R-1	Lot numéro 66 Un parking, au niveau R-1 du bâtiment unique, portant le numéro commercial 3	81	8									21	
67	4	unique	-	R-1	Lot numéro 67 Un parking, au niveau R-1 du bâtiment unique, portant le numéro commercial 4	81	8									21	
68	5	unique	-	R-1	Lot numéro 68 Un parking, au niveau R-1 du bâtiment unique, portant le numéro commercial 5	81	8									21	
69	6	unique	-	R-1	Lot numéro 69 Un parking, au niveau R-1 du bâtiment unique, portant le numéro commercial 6	78	8									20	
70	7	unique	-	R-1	Lot numéro 70 Un parking, au niveau R-1 du bâtiment unique, portant le numéro commercial 7	78	8									20	
71	8	unique	-	R-1	Lot numéro 71 Un parking, au niveau R-1 du bâtiment unique, portant le numéro commercial 8	78	8									20	
72	9	unique	-	R-1	Lot numéro 72 Un parking, au niveau R-1 du bâtiment unique, portant le numéro commercial 9	78	8									20	
73	10	unique	-	R-1	Lot numéro 73 Un parking, au niveau R-1 du bâtiment unique, portant le numéro commercial 10	78	8									20	
74	11	unique	-	R-1	Lot numéro 74 Un parking, au niveau R-1 du bâtiment unique, portant le numéro commercial 11	78	8									20	
75	12	unique	-	R-1	Lot numéro 75 Un parking, au niveau R-1 du bâtiment unique, portant le numéro commercial 12	78	8									20	
76	13	unique	-	R-1	Lot numéro 76 Un parking, au niveau R-1 du bâtiment unique, portant le numéro commercial 13	78	8									20	
77	14	unique	-	R-1	Lot numéro 77 Un parking, au niveau R-1 du bâtiment unique, portant le numéro commercial 14	80	8									21	
78	15	unique	-	R-1	Lot numéro 78 Un parking, au niveau R-1 du bâtiment unique, portant le numéro commercial 15	80	8									21	
79	16	unique	-	R-1	Lot numéro 79 Un parking, au niveau R-1 du bâtiment unique, portant le numéro commercial 16	83	8									21	
80	17	unique	-	R-1	Lot numéro 80 Un parking, au niveau R-1 du bâtiment unique, portant le numéro commercial 17	81	8									21	
81	18	unique	-	R-1	Lot numéro 81 Un parking, au niveau R-1 du bâtiment unique, portant le numéro commercial 18	84	9									22	
82	19	unique	-	R-1	Lot numéro 82 Un parking, au niveau R-1 du bâtiment unique, portant le numéro commercial 19	78	8									20	
83	20	unique	-	R-1	Lot numéro 83 Un parking, au niveau R-1 du bâtiment unique, portant le numéro commercial 20	78	8									20	
84	21	unique	-	R-1	Lot numéro 84 Un parking, au niveau R-1 du bâtiment unique, portant le numéro commercial 21	78	8									20	
85	22	unique		RDC	Lot numéro 85 Un parking, au niveau RDC du bâtiment unique, portant le numéro commercial 22	78	8									20	
86	23	unique		RDC	Lot numéro 86 Un parking, au niveau RDC du bâtiment unique, portant le numéro commercial 23	78	8									20	
87	24	unique		RDC	Lot numéro 87 Un parking, au niveau RDC du bâtiment unique, portant le numéro commercial 24	81	8									21	
88	25	unique		RDC	Lot numéro 88 Un parking, au niveau RDC du bâtiment unique, portant le numéro commercial 25	81	8									21	

Quotes parts de parties communes générales et spéciales
Quotes parts de charges générales et spéciales (article 10 al 2)
COPROPRIÉTÉ « Le Clos Cérés »

LOT	Ref Plan de vente	SITUATION			NATURE	Q-P PARTIES COMMUNES GENERALES ET CHARGES GENERALES	Q-P PARTIES COMMUNES SPECIALES ET CHARGES SPECIALES										
		BAT.	ESC.	ETAGE			Bâtiment	Cage d'escalier A	Cage d'escalier B	Cage d'escalier C	Cage d'escalier D	Cage d'escalier E	Logements	Logements / Celliers B - C	Commerces	Zone stationnements A - B	Zone stationnements D - E
89	26	unique		RDC	Lot numéro 89 Un parking, au niveau RDC du bâtiment unique, portant le numéro commercial 26	78	8									20	
90	27	unique		RDC	Lot numéro 90 Un parking, au niveau RDC du bâtiment unique, portant le numéro commercial 27	78	8									20	
91	28	unique		RDC	Lot numéro 91 Un parking, au niveau RDC du bâtiment unique, portant le numéro commercial 28	78	8									20	
92	29	unique		RDC	Lot numéro 92 Un parking, au niveau RDC du bâtiment unique, portant le numéro commercial 29	78	8									20	
93	30	unique		RDC	Lot numéro 93 Un parking, au niveau RDC du bâtiment unique, portant le numéro commercial 30	78	8									20	
94	31	unique		RDC	Lot numéro 94 Un parking, au niveau RDC du bâtiment unique, portant le numéro commercial 31	78	8									20	
95	32	unique		RDC	Lot numéro 95 Un parking, au niveau RDC du bâtiment unique, portant le numéro commercial 32	78	8									20	
96	33	unique		RDC	Lot numéro 96 Un parking, au niveau RDC du bâtiment unique, portant le numéro commercial 33	80	8									21	
97	34	unique		RDC	Lot numéro 97 Un parking, au niveau RDC du bâtiment unique, portant le numéro commercial 34	78	8									20	
98	35	unique		RDC	Lot numéro 98 Un parking, au niveau RDC du bâtiment unique, portant le numéro commercial 35	78	8									20	
99	36	unique		RDC	Lot numéro 99 Un parking, au niveau RDC du bâtiment unique, portant le numéro commercial 36	78	8									20	
100	37	unique		RDC	Lot numéro 100 Un parking, au niveau RDC du bâtiment unique, portant le numéro commercial 37	78	8									20	
101	38	unique		RDC	Lot numéro 101 Un parking, au niveau RDC du bâtiment unique, portant le numéro commercial 38	77	8									20	
102	39	unique		RDC	Lot numéro 102 Un parking, au niveau RDC du bâtiment unique, portant le numéro commercial 39	81	8									21	
103	40	unique		RDC	Lot numéro 103 Un parking, au niveau RDC du bâtiment unique, portant le numéro commercial 40	80	8									21	
104	41	unique		RDC	Lot numéro 104 Un parking, au niveau RDC du bâtiment unique, portant le numéro commercial 41	83	8									21	
105	42	unique		RDC	Lot numéro 105 Un parking, au niveau RDC du bâtiment unique, portant le numéro commercial 42	78	8									20	
106	43	unique		RDC	Lot numéro 106 Un parking, au niveau RDC du bâtiment unique, portant le numéro commercial 43	77	8									20	
107	44			RDC	Lot numéro 107 Un parking, au niveau RDC, portant le numéro commercial 44	38											
108	45			RDC	Lot numéro 108 Un parking, au niveau RDC, portant le numéro commercial 45	38											
109	46			RDC	Lot numéro 109 Un parking, au niveau RDC, portant le numéro commercial 46	38											
110	47			RDC	Lot numéro 110 Un parking, au niveau RDC, portant le numéro commercial 47	38											
111	48			RDC	Lot numéro 111 Un parking, au niveau RDC, portant le numéro commercial 48	38											
112	49			RDC	Lot numéro 112 Un parking, au niveau RDC, portant le numéro commercial 49	38											
113	50			RDC	Lot numéro 113 Un parking, au niveau RDC, portant le numéro commercial 50	38											
114	51			RDC	Lot numéro 114 Un parking, au niveau RDC, portant le numéro commercial 51	38											
115	52			RDC	Lot numéro 115 Un parking, au niveau RDC, portant le numéro commercial 52	38											
116	53	unique		RDC	Lot numéro 116 Un parking, au niveau RDC du bâtiment unique, portant le numéro commercial 53	78	8										31
117	54	unique		RDC	Lot numéro 117 Un parking, au niveau RDC du bâtiment unique, portant le numéro commercial 54	81	8										32
118	55	unique		RDC	Lot numéro 118 Un parking PMR, au niveau RDC du bâtiment unique, portant le numéro commercial 55	106	11										42
119	56	unique		RDC	Lot numéro 119 Un parking, au niveau RDC du bâtiment unique, portant le numéro commercial 56	78	8										31
120	57	unique		RDC	Lot numéro 120 Un parking, au niveau RDC du bâtiment unique, portant le numéro commercial 57	80	8										32
121	58	unique		RDC	Lot numéro 121 Un parking, au niveau RDC du bâtiment unique, portant le numéro commercial 58	80	8										32
122	59	unique		RDC	Lot numéro 122 Un parking, au niveau RDC du bâtiment unique, portant le numéro commercial 59	80	8										32
123	60	unique		RDC	Lot numéro 123 Un parking, au niveau RDC du bâtiment unique, portant le numéro commercial 60	80	8										32
124	61	unique		RDC	Lot numéro 124 Un parking, au niveau RDC du bâtiment unique, portant le numéro commercial 61	81	8										32
125	62	unique		RDC	Lot numéro 125 Un parking, au niveau RDC du bâtiment unique, portant le numéro commercial 62	81	8										32
126	63	unique		RDC	Lot numéro 126 Un parking, au niveau RDC du bâtiment unique, portant le numéro commercial 63	83	8										33
127	64	unique		RDC	Lot numéro 127 Un parking, au niveau RDC du bâtiment unique, portant le numéro commercial 64	83	8										33
128	65	unique		RDC	Lot numéro 128 Un parking, au niveau RDC du bâtiment unique, portant le numéro commercial 65	81	8										32
129	66	unique		RDC	Lot numéro 129 Un parking, au niveau RDC du bâtiment unique, portant le numéro commercial 66	102	10										41

Quotes parts de parties communes générales et spéciales
Quotes parts de charges générales et spéciales (article 10 al 2)
COPROPRIÉTÉ « Le Clos Cérés »

LOT	Ref Plan de vente	SITUATION			NATURE	Q-P PARTIES COMMUNES GENERALES ET CHARGES GENERALES	Q-P PARTIES COMMUNES SPECIALES ET CHARGES SPECIALES										
		BAT.	ESC.	ETAGE			Bâtiment	Cage d'escalier A	Cage d'escalier B	Cage d'escalier C	Cage d'escalier D	Cage d'escalier E	Logements	Logements / Celliers B - C	Commerces	Zone stationnements A - B	Zone stationnements D - E
130	67	unique		RDC	Lot numéro 130 Un parking, au niveau RDC du bâtiment unique, portant le numéro commercial 67	81	8										32
131	68	unique		RDC	Lot numéro 131 Un parking, au niveau RDC du bâtiment unique, portant le numéro commercial 68	81	8										32
132	69	unique		RDC	Lot numéro 132 Un parking, au niveau RDC du bâtiment unique, portant le numéro commercial 69	80	8										32
133	70	unique		RDC	Lot numéro 133 Un parking, au niveau RDC du bâtiment unique, portant le numéro commercial 70	81	8										32
134	71	unique		RDC	Lot numéro 134 Un parking, au niveau RDC du bâtiment unique, portant le numéro commercial 71	97	10										39
135	72	unique		RDC	Lot numéro 135 Un parking, au niveau RDC du bâtiment unique, portant le numéro commercial 72	100	10										40
136	73	unique		RDC	Lot numéro 136 Un parking PMR, au niveau RDC du bâtiment unique, portant le numéro commercial 73	103	10										41
137	74	unique		RDC	Lot numéro 137 Un parking, au niveau RDC du bâtiment unique, portant le numéro commercial 74	78	8										31
138	75	unique		RDC	Lot numéro 138 Un parking, au niveau RDC du bâtiment unique, portant le numéro commercial 75	81	8										32
139	76	unique		RDC	Lot numéro 139 Un parking, au niveau RDC du bâtiment unique, portant le numéro commercial 76	78	8										31
140	77	unique		RDC	Lot numéro 140 Un parking, au niveau RDC du bâtiment unique, portant le numéro commercial 77	78	8										31
141	78			RDC	Lot numéro 141 Un parking PMR, au niveau RDC, portant le numéro commercial 78	52											
142	79			RDC	Lot numéro 142 Un parking, au niveau RDC, portant le numéro commercial 79	39											
143	80			RDC	Lot numéro 143 Un parking, au niveau RDC, portant le numéro commercial 80	39											
144	81			RDC	Lot numéro 144 Un parking, au niveau RDC, portant le numéro commercial 81	39											
145	82			RDC	Lot numéro 145 Un parking, au niveau RDC, portant le numéro commercial 82	39											
146	83			RDC	Lot numéro 146 Un parking, au niveau RDC, portant le numéro commercial 83	39											
147	84			RDC	Lot numéro 147 Un parking, au niveau RDC, portant le numéro commercial 84	39											
148	85			RDC	Lot numéro 148 Un parking, au niveau RDC, portant le numéro commercial 85	39											
149	86			RDC	Lot numéro 149 Un parking, au niveau RDC, portant le numéro commercial 86	39											
						TOTAL	100000	10000	1000	1000	1000	1000	10000	10000	10000	10000	10000

**Quotes parts de charges d'éléments d'équipements communs (article 10 al 1)
COPROPRIÉTÉ « Le Clos Cérés »**

LOT	Réf plan de vente	SITUATION			NATURE	Asc B	Asc C	VMCA	VMC B - C	VMC D - E	PAC	Portail extérieur	Porte basculante d'accès aux stationnements au RDC A - B	Porte basculante d'accès aux stationnements au R+1 A - B	Porte basculante d'accès aux stationnements au RDC D - E	Système Vidéoporte / Interphone et Boîtes aux lettres Cage A	Système Vidéoporte / Interphone et Boîtes aux lettres Cages B - C	Système Vidéoporte / Interphone et Boîtes aux lettres Cages D - E	Système Digicode Cage B	Système Digicode Cage B C	Système Digicode Cage D	Système Digicode Cage E	Antenne Cage A	Antenne Cages B - C	Antenne Cages D - E	Fibre Optique	Panneaux photovoltaïques
		BAT.	ESC.	ETAGE																							
1	Local 1	unique	-	RDC	Lot numéro 1 Un local d'activités, au niveau RDC du bâtiment unique, portant le numéro commercial Local 1																					1	
2	Local 2	unique	-	RDC	Lot numéro 2 Un local d'activités, au niveau RDC du bâtiment unique, portant le numéro commercial Local 2																					1	
3	Local 3	unique	-	RDC	Lot numéro 3 Un local d'activités, au niveau RDC du bâtiment unique, portant le numéro commercial Local 3																					1	
4	Local 4	unique	-	RDC	Lot numéro 4 Un local d'activités, au niveau RDC du bâtiment unique, portant le numéro commercial Local 4																					1	
5	Local 5	unique	-	RDC	Lot numéro 5 Un local d'activités, au niveau RDC du bâtiment unique, portant le numéro commercial Local 5																					1	
6	A101	unique	A	R+1	Lot numéro 6 Un appartement de type T3, au niveau R+1 du bâtiment unique, cage d'escalier A, portant le numéro commercial A101, et comprenant : une entrée, un séjour/cuisine, 2 chambres, une salle de bains, un WC, un dégagement et une terrasse			126			201	220				1							1			1	1
7	A102	unique	A	R+1	Lot numéro 7 Un appartement de type T4, au niveau R+1 du bâtiment unique, cage d'escalier A, portant le numéro commercial A102, et comprenant : une entrée, un séjour/cuisine, 3 chambres, une salle de bains, un WC, un dégagement et une terrasse			161			255	274				1							1			1	1
8	A103	unique	A	R+1	Lot numéro 8 Un appartement de type T3, au niveau R+1 du bâtiment unique, cage d'escalier A, portant le numéro commercial A103, et comprenant : une entrée, un séjour/cuisine, 2 chambres, une salle de bains, un WC, un dégagement et une terrasse			124			197	214				1							1			1	1
9	A104	unique	A	R+1	Lot numéro 9 Un appartement de type T2, au niveau R+1 du bâtiment unique, cage d'escalier A, portant le numéro commercial A104, et comprenant : une entrée, un séjour/cuisine, une chambre, une salle d'eau, un WC et une loggia			92			147	158				1							1			1	1
10	A201	unique	A	R+2	Lot numéro 10 Un appartement de type T3, au niveau R+2 du bâtiment unique, cage d'escalier A, portant le numéro commercial A201, et comprenant : une entrée, un séjour/cuisine, 2 chambres, une salle de bains, un WC, un dégagement et une terrasse			125			199	218				1							1			1	1
11	A202	unique	A	R+2	Lot numéro 11 Un appartement de type T4, au niveau R+2 du bâtiment unique, cage d'escalier A, portant le numéro commercial A202, et comprenant : une entrée, un séjour/cuisine, 3 chambres, une salle de bains, un WC, un dégagement et une terrasse			159			252	272				1							1			1	1
12	A203	unique	A	R+2	Lot numéro 12 Un appartement de type T3, au niveau R+2 du bâtiment unique, cage d'escalier A, portant le numéro commercial A203, et comprenant : une entrée, un séjour/cuisine, 2 chambres, une salle de bains, un WC, un dégagement et une terrasse			122			195	212				1							1			1	1
13	A204	unique	A	R+2	Lot numéro 13 Un appartement de type T2, au niveau R+2 du bâtiment unique, cage d'escalier A, portant le numéro commercial A204, et comprenant : une entrée, un séjour/cuisine, une chambre, une salle d'eau, un WC et une loggia			91			145	157				1							1			1	1
14	B101	unique	B	R+1	Lot numéro 14 Un appartement de type T3, au niveau R+1 du bâtiment unique, cage d'escalier B, portant le numéro commercial B101, et comprenant : un séjour/cuisine, 2 chambres, une salle de bains, un WC, un dégagement et une terrasse	51			34		183	202					1			1	1			1		1	1
15	B102	unique	B	R+1	Lot numéro 15 Un appartement de type T2, au niveau R+1 du bâtiment unique, cage d'escalier B, portant le numéro commercial B102, et comprenant : un séjour/cuisine, une chambre, une salle d'eau, un WC et une loggia	35			23		126	137					1			1	1			1		1	1
16	B103	unique	B	R+1	Lot numéro 16 Un appartement de type T3, au niveau R+1 du bâtiment unique, cage d'escalier B, portant le numéro commercial B103, et comprenant : une entrée, un séjour/cuisine, 2 chambres, une salle d'eau, un WC, un dégagement et une terrasse	55			36		198	219					1			1	1			1		1	1
17	B104	unique	B	R+1	Lot numéro 17 Un appartement de type T3, au niveau R+1 du bâtiment unique, cage d'escalier B, portant le numéro commercial B104, et comprenant : une entrée, un séjour/cuisine, 2 chambres, une salle d'eau, un WC, un dégagement et une terrasse	53			35		189	210					1			1	1			1		1	1
18	B105	unique	B	R+1	Lot numéro 18 Un appartement de type T2, au niveau R+1 du bâtiment unique, cage d'escalier B, portant le numéro commercial B105, et comprenant : un séjour/cuisine, une chambre, une salle d'eau, un WC, un cellier et une terrasse	40			27		145	159					1			1	1			1		1	1
19	B201	unique	B	R+2	Lot numéro 19 Un appartement de type T3, au niveau R+2 du bâtiment unique, cage d'escalier B, portant le numéro commercial B201, et comprenant : un séjour/cuisine, 2 chambres, une salle de bains, un WC, un dégagement et une terrasse	61			34		186	205					1			1	1			1		1	1
20	B202	unique	B	R+2	Lot numéro 20 Un appartement de type T2, au niveau R+2 du bâtiment unique, cage d'escalier B, portant le numéro commercial B202, et comprenant : un séjour/cuisine, une chambre, une salle d'eau, un WC et une loggia	41			24		128	140					1			1	1			1		1	1
21	B203	unique	B	R+2	Lot numéro 21 Un appartement de type T3, au niveau R+2 du bâtiment unique, cage d'escalier B, portant le numéro commercial B203, et comprenant : une entrée, un séjour/cuisine, 2 chambres, une salle d'eau, un WC, un dégagement et une terrasse	66			37		203	223					1			1	1			1		1	1
22	B204	unique	B	R+2	Lot numéro 22 Un appartement de type T3, au niveau R+2 du bâtiment unique, cage d'escalier B, portant le numéro commercial B204, et comprenant : une entrée, un séjour/cuisine, 2 chambres, une salle d'eau, un WC, un dégagement et une terrasse	64			36		194	216					1			1	1			1		1	1
23	B205	unique	B	R+2	Lot numéro 23 Un appartement de type T2, au niveau R+2 du bâtiment unique, cage d'escalier B, portant le numéro commercial B205, et comprenant : un séjour/cuisine, une chambre, une salle d'eau, un WC, un cellier et une terrasse	48			27		149	163					1			1	1			1		1	1
24	B301	unique	B	R+3	Lot numéro 24 Un appartement de type T3, au niveau R+3 du bâtiment unique, cage d'escalier B, portant le numéro commercial B301, et comprenant : un séjour/cuisine, 2 chambres, une salle de bains, un WC, un dégagement, un solarium et une terrasse	81			35		191	240					1			1	1			1		1	1
25	B302	unique	B	R+3	Lot numéro 25 Un appartement de type T2, au niveau R+3 du bâtiment unique, cage d'escalier B, portant le numéro commercial B302, et comprenant : un séjour/cuisine, une chambre, une salle d'eau, un WC et une loggia	49			24		132	144					1			1	1			1		1	1
26	B303	unique	B	R+3	Lot numéro 26 Un appartement de type T2, au niveau R+3 du bâtiment unique, cage d'escalier B, portant le numéro commercial B303, et comprenant : une entrée, un séjour/cuisine, une chambre, une salle d'eau, un WC et une terrasse	57			27		150	168					1			1	1			1		1	1

Quotes parts de charges d'éléments d'équipements communs (article 10 al 1)
COPROPRITÉ « Le Clos Cérés »

LOT	Réf plan de vente	SITUATION			NATURE	Asc B	Asc C	VMCA	VMC B - C	VMC D - E	PAC	Portail extérieur	Porte basculante d'accès aux stations situées au RDC A - B	Porte basculante d'accès aux stations situées au R+1 A - B	Porte basculante d'accès aux stations situées au RDC D - E	Porte basculante d'accès aux stations situées au RDC D - E	Système Vidéophone / Interphone et Boîtes aux lettres Cage A	Système Vidéophone / Interphone et Boîtes aux lettres Cages B - C	Système Vidéophone / Interphone et Boîtes aux lettres Cages D - E	Système Digicode Cage B	Système Digicode Cage C	Système Digicode Cage D	Système Digicode Cage E	Antenne Cage A	Antenne Cages B - C	Antenne Cages D - E	Fibre Optique	Panneaux photovoltaïques
		BAT.	ESC.	ETAGE																								
27	B304	unique	B	R+3	Lot numéro 27 Un appartement de type T2, au niveau R+3 du bâtiment unique, cage d'escalier B, portant le numéro commercial B304, et comprenant : une entrée, un séjour/cuisine, une chambre, une salle de bains, une salle d'eau, un WC et 2 terrasses	63			29		161	186						1							1		1	1
28	B305	unique	B	R+3	Lot numéro 28 Un appartement de type T4, au niveau R+3 du bâtiment unique, cage d'escalier B, portant le numéro commercial B305, et comprenant : une entrée, un séjour/cuisine, 3 chambres, une salle de bains, une salle d'eau, 2 WC, un dégagement, un cellier et une terrasse	115			53		288	340						1							1		1	1
29	B306	unique	B	R+3	Lot numéro 29 Un appartement de type T4, au niveau R+3 du bâtiment unique, cage d'escalier B, portant le numéro commercial B306, et comprenant : une entrée, un séjour/cuisine, 3 chambres, une salle de bains, une salle d'eau, 2 WC, un dégagement, un cellier et une terrasse	121			53		288	354						1							1		1	1
30	C101	unique	C	R+1	Lot numéro 30 Un appartement de type T2, au niveau R+1 du bâtiment unique, cage d'escalier C, portant le numéro commercial C101, et comprenant : une entrée, un séjour/cuisine, une chambre, une salle de bains, un WC, un dégagement et une terrasse		43		24		133	146						1							1		1	1
31	C102	unique	C	R+1	Lot numéro 31 Un appartement de type T3, au niveau R+1 du bâtiment unique, cage d'escalier C, portant le numéro commercial C102, et comprenant : un séjour/cuisine, 2 chambres, une salle de bains, un WC, un dégagement et une terrasse		61		34		186	205						1							1		1	1
32	C103	unique	C	R+1	Lot numéro 32 Un appartement de type T2, au niveau R+1 du bâtiment unique, cage d'escalier C, portant le numéro commercial C103, et comprenant : un séjour/cuisine, une chambre, une salle d'eau, un WC et une loggia		41		23		128	140						1							1		1	1
33	C104	unique	C	R+1	Lot numéro 33 Un appartement de type T2, au niveau R+1 du bâtiment unique, cage d'escalier C, portant le numéro commercial C104, et comprenant : un séjour/cuisine, une chambre, une salle d'eau, un WC et une loggia		41		23		126	137						1							1		1	1
34	C105	unique	C	R+1	Lot numéro 34 Un appartement de type T3, au niveau R+1 du bâtiment unique, cage d'escalier C, portant le numéro commercial C105, et comprenant : un séjour/cuisine, 2 chambres, une salle de bains, un WC, un dégagement et une terrasse		59		33		180	199						1							1		1	1
35	C106	unique	C	R+1	Lot numéro 35 Un appartement de type T2, au niveau R+1 du bâtiment unique, cage d'escalier C, portant le numéro commercial C106, et comprenant : une entrée, un séjour/cuisine, 2 chambres, une salle d'eau, un WC et une terrasse		41		23		125	138						1							1		1	1
36		unique	C	R+1	Lot numéro 36 Un cellier, au niveau R+1 du bâtiment unique, cage d'escalier C		1					4								1								
37	C201	unique	C	R+2	Lot numéro 37 Un appartement de type T2, au niveau R+2 du bâtiment unique, cage d'escalier C, portant le numéro commercial C201, et comprenant : une entrée, un séjour/cuisine, une chambre, une salle d'eau, un WC et une terrasse		52		25		136	149						1							1		1	1
38	C202	unique	C	R+2	Lot numéro 38 Un appartement de type T3, au niveau R+2 du bâtiment unique, cage d'escalier C, portant le numéro commercial C202, et comprenant : un séjour/cuisine, 2 chambres, une salle de bains, un WC, un dégagement et une terrasse		73		35		190	209						1							1		1	1
39	C203	unique	C	R+2	Lot numéro 39 Un appartement de type T2, au niveau R+2 du bâtiment unique, cage d'escalier C, portant le numéro commercial C203, et comprenant : un séjour/cuisine, une chambre, une salle d'eau, un WC et une loggia		49		24		130	142						1							1		1	1
40	C204	unique	C	R+2	Lot numéro 40 Un appartement de type T2, au niveau R+2 du bâtiment unique, cage d'escalier C, portant le numéro commercial C204, et comprenant : un séjour/cuisine, une chambre, une salle d'eau, un WC et une loggia		49		24		128	140						1							1		1	1
41	C205	unique	C	R+2	Lot numéro 41 Un appartement de type T3, au niveau R+2 du bâtiment unique, cage d'escalier C, portant le numéro commercial C205, et comprenant : un séjour/cuisine, 2 chambres, une salle de bains, un WC, un dégagement et une terrasse		71		34		184	203						1							1		1	1
42	C206	unique	C	R+2	Lot numéro 42 Un appartement de type T2, au niveau R+2 du bâtiment unique, cage d'escalier C, portant le numéro commercial C206, et comprenant : une entrée, un séjour/cuisine, une chambre, une salle d'eau, un WC et une terrasse		49		23		128	141						1							1		1	1
43		unique	C	R+2	Lot numéro 43 Un cellier, au niveau R+2 du bâtiment unique, cage d'escalier C		2					4								1								
44	C301	unique	C	R+3	Lot numéro 44 Un appartement de type T4, au niveau R+3 du bâtiment unique, cage d'escalier C, portant le numéro commercial C301, et comprenant : une entrée, un séjour/cuisine, 3 chambres, une salle de bains, une salle d'eau, 2 WC, un dégagement, un cellier et une terrasse		156		58		318	398						1							1		1	1
45	C302	unique	C	R+3	Lot numéro 45 Un appartement de type T2, au niveau R+3 du bâtiment unique, cage d'escalier C, portant le numéro commercial C302, et comprenant : un séjour/cuisine, une chambre, une salle d'eau, un WC et une loggia		57		24		132	144						1							1		1	1
46	C303	unique	C	R+3	Lot numéro 46 Un appartement de type T3, au niveau R+3 du bâtiment unique, cage d'escalier C, portant le numéro commercial C303, et comprenant : un séjour/cuisine, 2 chambres, une salle de bains, un WC, un dégagement, un solarium et une terrasse		96		35		190	241						1							1		1	1
47	C304	unique	C	R+3	Lot numéro 47 Un appartement de type T2, au niveau R+3 du bâtiment unique, cage d'escalier C, portant le numéro commercial C304, et comprenant : une entrée, un séjour/cuisine, une chambre, une salle d'eau, un WC et une terrasse		57		24		131	144						1							1		1	1
48		unique	C	R+3	Lot numéro 48 Un cellier, au niveau R+3 du bâtiment unique, cage d'escalier C		2					4								1								
49	D101	unique	D	R+1	Lot numéro 49 Un appartement de type T3, au niveau R+1 du bâtiment unique, cage d'escalier D, portant le numéro commercial D101, et comprenant : une entrée, un séjour/cuisine, 2 chambres, une salle d'eau, un WC, un cellier et une terrasse					71	211	230						1							1		1	1
50	D102	unique	D	R+1	Lot numéro 50 Un appartement de type T2, au niveau R+1 du bâtiment unique, cage d'escalier D, portant le numéro commercial D102, et comprenant : un séjour/cuisine, une chambre, une salle d'eau, un WC et une terrasse					45	132	146						1							1		1	1
51	D103	unique	D	R+1	Lot numéro 51 Un appartement de type T3, au niveau R+1 du bâtiment unique, cage d'escalier D, portant le numéro commercial D103, et comprenant : une entrée, un séjour/cuisine, 2 chambres, une salle d'eau, un WC et une terrasse					74	219	238						1							1		1	1

Quotes parts de charges d'éléments d'équipements communs (article 10 al 1)
COPROPRIÉTÉ « Le Clos Cérés »

LOT	Réf plan de vente	SITUATION			NATURE	Asc B	Asc C	VMCA	VMC B - C	VMC D - E	PAC	Portail extérieur	Porte basculante d'accès aux stations situées au RDC A - B	Porte basculante d'accès aux stations situées au R+1 A - B	Porte basculante d'accès aux stations situées au RDC D - E	Porte basculante d'accès aux stations situées au RDC D - E	Système Vidéophone / Interphone et Boîtes aux lettres Cage A	Système Vidéophone / Interphone et Boîtes aux lettres Cages B - C	Système Vidéophone / Interphone et Boîtes aux lettres Cages D - E	Système Digicode Cage B	Système Digicode Cage D	Système Digicode Cage E	Antenne Cage A	Antenne Cages B - C	Antenne Cages D - E	Fibre Optique	Panneaux photovoltaïques
		BAT.	ESC.	ETAGE																							
52	D104	unique	D	R+1	Lot numéro 52 Un appartement de type T3, au niveau R+1 du bâtiment unique, cage d'escalier D, portant le numéro commercial D104, et comprenant : une entrée, un séjour/cuisine, 2 chambres, une salle de bains, un WC et une terrasse					70	207	226							1					1	1	1	1
53	D201	unique	D	R+2	Lot numéro 53 Un appartement de type T3, au niveau R+2 du bâtiment unique, cage d'escalier D, portant le numéro commercial D201, et comprenant : une entrée, un séjour/cuisine, 2 chambres, une salle d'eau, un WC, un cellier et une terrasse					70	208	227							1		1				1	1	1
54	D202	unique	D	R+2	Lot numéro 54 Un appartement de type T2, au niveau R+2 du bâtiment unique, cage d'escalier D, portant le numéro commercial D202, et comprenant : un séjour/cuisine, une chambre, une salle d'eau, un WC et une terrasse					44	129	143							1		1				1	1	1
55	D203	unique	D	R+2	Lot numéro 55 Un appartement de type T3, au niveau R+2 du bâtiment unique, cage d'escalier D, portant le numéro commercial D203, et comprenant : une entrée, un séjour/cuisine, 2 chambres, une salle d'eau, un WC et une terrasse					73	217	236							1		1				1	1	1
56	D204	unique	D	R+2	Lot numéro 56 Un appartement de type T3, au niveau R+2 du bâtiment unique, cage d'escalier D, portant le numéro commercial D204, et comprenant : une entrée, un séjour/cuisine, 2 chambres, une salle d'eau, un WC et une terrasse					69	205	224							1		1				1	1	1
57	E101	unique	E	R+1	Lot numéro 57 Un appartement de type T4, au niveau R+1 du bâtiment unique, cage d'escalier E, portant le numéro commercial E101, et comprenant : une entrée, un séjour/cuisine, 3 chambres, une salle de bains, une salle d'eau avec WC, un WC, un dégagement, un cellier, un dressing et une terrasse					90	266	303							1			1			1	1	1
58	E102	unique	E	R+1	Lot numéro 58 Un appartement de type T4, au niveau R+1 du bâtiment unique, cage d'escalier E, portant le numéro commercial E102, et comprenant : une entrée, un séjour/cuisine, 3 chambres, une salle de bains, une salle d'eau, 2 WC, un cellier et une terrasse					95	276	306							1			1			1	1	1
59	E103	unique	E	R+1	Lot numéro 59 Un appartement de type T3, au niveau R+1 du bâtiment unique, cage d'escalier E, portant le numéro commercial E103, et comprenant : une entrée, un séjour/cuisine, 2 chambres, une salle de bains, un WC, un dégagement, un cellier et une terrasse					62	183	201							1			1			1	1	1
60	E201	unique	E	R+2	Lot numéro 60 Un appartement de type T4, au niveau R+2 du bâtiment unique, cage d'escalier E, portant le numéro commercial E201, et comprenant : une entrée, un séjour/cuisine, 3 chambres, une salle de bains, une salle d'eau avec WC, un WC, un dégagement, un cellier et une terrasse					88	261	297							1			1			1	1	1
61	E202	unique	E	R+2	Lot numéro 61 Un appartement de type T3, au niveau R+2 du bâtiment unique, cage d'escalier E, portant le numéro commercial E202, et comprenant : une entrée, un séjour/cuisine, 2 chambres, une salle de bains, un WC, un dégagement et une terrasse					61	180	206							1			1			1	1	1
62	E203	unique	E	R+2	Lot numéro 62 Un appartement de type T1, au niveau R+2 du bâtiment unique, cage d'escalier E, portant le numéro commercial E203, et comprenant : un séjour/cuisine, une salle d'eau avec WC et une loggia					27	79	87							1			1			1	1	1
63	E204	unique	E	R+2	Lot numéro 63 Un appartement de type T3, au niveau R+2 du bâtiment unique, cage d'escalier E, portant le numéro commercial E204, et comprenant : une entrée, un séjour/cuisine, 2 chambres, une salle de bains, un WC, un cellier et une terrasse					61	180	198							1			1			1	1	1
64	1	unique	-	R-1	Lot numéro 64 Un parking, au niveau R-1 du bâtiment unique, portant le numéro commercial 1							1115		1													
65	2	unique	-	R-1	Lot numéro 65 Un parking, au niveau R-1 du bâtiment unique, portant le numéro commercial 2							1159		1													
66	3	unique	-	R-1	Lot numéro 66 Un parking, au niveau R-1 du bâtiment unique, portant le numéro commercial 3							1159		1													
67	4	unique	-	R-1	Lot numéro 67 Un parking, au niveau R-1 du bâtiment unique, portant le numéro commercial 4							1159		1													
68	5	unique	-	R-1	Lot numéro 68 Un parking, au niveau R-1 du bâtiment unique, portant le numéro commercial 5							1159		1													
69	6	unique	-	R-1	Lot numéro 69 Un parking, au niveau R-1 du bâtiment unique, portant le numéro commercial 6							1115		1													
70	7	unique	-	R-1	Lot numéro 70 Un parking, au niveau R-1 du bâtiment unique, portant le numéro commercial 7							1115		1													
71	8	unique	-	R-1	Lot numéro 71 Un parking, au niveau R-1 du bâtiment unique, portant le numéro commercial 8							1115		1													
72	9	unique	-	R-1	Lot numéro 72 Un parking, au niveau R-1 du bâtiment unique, portant le numéro commercial 9							1115		1													
73	10	unique	-	R-1	Lot numéro 73 Un parking, au niveau R-1 du bâtiment unique, portant le numéro commercial 10							1115		1													
74	11	unique	-	R-1	Lot numéro 74 Un parking, au niveau R-1 du bâtiment unique, portant le numéro commercial 11							1115		1													
75	12	unique	-	R-1	Lot numéro 75 Un parking, au niveau R-1 du bâtiment unique, portant le numéro commercial 12							1115		1													
76	13	unique	-	R-1	Lot numéro 76 Un parking, au niveau R-1 du bâtiment unique, portant le numéro commercial 13							1115		1													
77	14	unique	-	R-1	Lot numéro 77 Un parking, au niveau R-1 du bâtiment unique, portant le numéro commercial 14							1137		1													
78	15	unique	-	R-1	Lot numéro 78 Un parking, au niveau R-1 du bâtiment unique, portant le numéro commercial 15							1137		1													
79	16	unique	-	R-1	Lot numéro 79 Un parking, au niveau R-1 du bâtiment unique, portant le numéro commercial 16							1182		1													
80	17	unique	-	R-1	Lot numéro 80 Un parking, au niveau R-1 du bâtiment unique, portant le numéro commercial 17							1159		1													
81	18	unique	-	R-1	Lot numéro 81 Un parking, au niveau R-1 du bâtiment unique, portant le numéro commercial 18							1204		1													

Quotes parts de charges d'éléments d'équipements communs (article 10 al 1)
COPROPRIÉTÉ « Le Clos Cérés »

LOT	Réf plan de vente	SITUATION			NATURE	Asc B	Asc C	VMCA	VMC B - C	VMC D - E	PAC	Portail extérieur	Porte basculante d'accès aux stationnements au RDC A - B	Porte basculante d'accès aux stationnements au RDC A - B	Porte basculante d'accès aux stationnements au RDC D - E	Porte basculante d'accès aux stationnements au RDC D - E	Système Vidéophone / Interphone et Boîtes aux lettres Cage A	Système Vidéophone / Interphone et Boîtes aux lettres Cages B - C	Système Vidéophone / Interphone et Boîtes aux lettres Cages D - E	Système Digicode Cage B	Système Digicode Cage D	Système Digicode Cage E	Antenne Cage A	Antenne Cages B - C	Antenne Cages D - E	Fibre Optique	Panneaux photovoltaïques	
		BAT.	ESC.	ETAGE																								
82	19	unique	-	R-1	Lot numéro 82 Un parking, au niveau R-1 du bâtiment unique, portant le numéro commercial 19							1115			1													
83	20	unique	-	R-1	Lot numéro 83 Un parking, au niveau R-1 du bâtiment unique, portant le numéro commercial 20							1115			1													
84	21	unique	-	R-1	Lot numéro 84 Un parking, au niveau R-1 du bâtiment unique, portant le numéro commercial 21							1115			1													
85	22	unique		RDC	Lot numéro 85 Un parking, au niveau RDC du bâtiment unique, portant le numéro commercial 22							1115	1															
86	23	unique		RDC	Lot numéro 86 Un parking, au niveau RDC du bâtiment unique, portant le numéro commercial 23							1115	1															
87	24	unique		RDC	Lot numéro 87 Un parking, au niveau RDC du bâtiment unique, portant le numéro commercial 24							1159	1															
88	25	unique		RDC	Lot numéro 88 Un parking, au niveau RDC du bâtiment unique, portant le numéro commercial 25							1159	1															
89	26	unique		RDC	Lot numéro 89 Un parking, au niveau RDC du bâtiment unique, portant le numéro commercial 26							1115	1															
90	27	unique		RDC	Lot numéro 90 Un parking, au niveau RDC du bâtiment unique, portant le numéro commercial 27							1115	1															
91	28	unique		RDC	Lot numéro 91 Un parking, au niveau RDC du bâtiment unique, portant le numéro commercial 28							1115	1															
92	29	unique		RDC	Lot numéro 92 Un parking, au niveau RDC du bâtiment unique, portant le numéro commercial 29							1115	1															
93	30	unique		RDC	Lot numéro 93 Un parking, au niveau RDC du bâtiment unique, portant le numéro commercial 30							1115	1															
94	31	unique		RDC	Lot numéro 94 Un parking, au niveau RDC du bâtiment unique, portant le numéro commercial 31							1115	1															
95	32	unique		RDC	Lot numéro 95 Un parking, au niveau RDC du bâtiment unique, portant le numéro commercial 32							1115	1															
96	33	unique		RDC	Lot numéro 96 Un parking, au niveau RDC du bâtiment unique, portant le numéro commercial 33							1137	1															
97	34	unique		RDC	Lot numéro 97 Un parking, au niveau RDC du bâtiment unique, portant le numéro commercial 34							1115	1															
98	35	unique		RDC	Lot numéro 98 Un parking, au niveau RDC du bâtiment unique, portant le numéro commercial 35							1115	1															
99	36	unique		RDC	Lot numéro 99 Un parking, au niveau RDC du bâtiment unique, portant le numéro commercial 36							1115	1															
100	37	unique		RDC	Lot numéro 100 Un parking, au niveau RDC du bâtiment unique, portant le numéro commercial 37							1115	1															
101	38	unique		RDC	Lot numéro 101 Un parking, au niveau RDC du bâtiment unique, portant le numéro commercial 38							1093	1															
102	39	unique		RDC	Lot numéro 102 Un parking, au niveau RDC du bâtiment unique, portant le numéro commercial 39							1159	1															
103	40	unique		RDC	Lot numéro 103 Un parking, au niveau RDC du bâtiment unique, portant le numéro commercial 40							1137	1															
104	41	unique		RDC	Lot numéro 104 Un parking, au niveau RDC du bâtiment unique, portant le numéro commercial 41							1182	1															
105	42	unique		RDC	Lot numéro 105 Un parking, au niveau RDC du bâtiment unique, portant le numéro commercial 42							1115	1															
106	43	unique		RDC	Lot numéro 106 Un parking, au niveau RDC du bâtiment unique, portant le numéro commercial 43							1093	1															
107	44			RDC	Lot numéro 107 Un parking, au niveau RDC, portant le numéro commercial 44							535																
108	45			RDC	Lot numéro 108 Un parking, au niveau RDC, portant le numéro commercial 45							546																
109	46			RDC	Lot numéro 109 Un parking, au niveau RDC, portant le numéro commercial 46							546																
110	47			RDC	Lot numéro 110 Un parking, au niveau RDC, portant le numéro commercial 47							546																
111	48			RDC	Lot numéro 111 Un parking, au niveau RDC, portant le numéro commercial 48							546																
112	49			RDC	Lot numéro 112 Un parking, au niveau RDC, portant le numéro commercial 49							546																
113	50			RDC	Lot numéro 113 Un parking, au niveau RDC, portant le numéro commercial 50							546																
114	51			RDC	Lot numéro 114 Un parking, au niveau RDC, portant le numéro commercial 51							546																
115	52			RDC	Lot numéro 115 Un parking, au niveau RDC, portant le numéro commercial 52							546																
116	53	unique		RDC	Lot numéro 116 Un parking, au niveau RDC du bâtiment unique, portant le numéro commercial 53							1115			1													
117	54	unique		RDC	Lot numéro 117 Un parking, au niveau RDC du bâtiment unique, portant le numéro commercial 54							1159			1													
118	55	unique		RDC	Lot numéro 118 Un parking PMR, au niveau RDC du bâtiment unique, portant le numéro commercial 55							1528			1													
119	56	unique		RDC	Lot numéro 119 Un parking, au niveau RDC du bâtiment unique, portant le numéro commercial 56							1115			1													
120	57	unique		RDC	Lot numéro 120 Un parking, au niveau RDC du bâtiment unique, portant le numéro commercial 57							1137			1													

Quotes parts de charges d'éléments d'équipements communs (article 10 al 1)
COPROPRIÉTÉ « Le Clos Cérés »

LOT	Réf plan de vente	SITUATION			NATURE	Asc B	Asc C	VMCA	VMC B - C	VMC D - E	PAC	Portail extérieur	Porte basculante d'accès aux stationnements au RDC A - B	Porte basculante d'accès aux stationnements au RDC D - E	Porte basculante d'accès aux stationnements au RDC A - B	Système Vidéophone / Interphone et Boîtes aux lettres Cage A	Système Vidéophone / Interphone et Boîtes aux lettres Cages B - C	Système Vidéophone / Interphone et Boîtes aux lettres Cages D - E	Système Digicode Cage B	Système Digicode Cage C	Système Digicode Cage D	Système Digicode Cage E	Antenne Cage A	Antenne Cages B - C	Antenne Cages D - E	Fibre Optique	Panneaux photovoltaïques														
		BAT.	ESC.	ETAGE																																					
121	58	unique		RDC	Lot numéro 121 Un parking, au niveau RDC du bâtiment unique, portant le numéro commercial 58							1137				1																									
122	59	unique		RDC	Lot numéro 122 Un parking, au niveau RDC du bâtiment unique, portant le numéro commercial 59							1137					1																								
123	60	unique		RDC	Lot numéro 123 Un parking, au niveau RDC du bâtiment unique, portant le numéro commercial 60							1137					1																								
124	61	unique		RDC	Lot numéro 124 Un parking, au niveau RDC du bâtiment unique, portant le numéro commercial 61							1159					1																								
125	62	unique		RDC	Lot numéro 125 Un parking, au niveau RDC du bâtiment unique, portant le numéro commercial 62							1159					1																								
126	63	unique		RDC	Lot numéro 126 Un parking, au niveau RDC du bâtiment unique, portant le numéro commercial 63							1182					1																								
127	64	unique		RDC	Lot numéro 127 Un parking, au niveau RDC du bâtiment unique, portant le numéro commercial 64							1182					1																								
128	65	unique		RDC	Lot numéro 128 Un parking, au niveau RDC du bâtiment unique, portant le numéro commercial 65							1159					1																								
129	66	unique		RDC	Lot numéro 129 Un parking, au niveau RDC du bâtiment unique, portant le numéro commercial 66							1449					1																								
130	67	unique		RDC	Lot numéro 130 Un parking, au niveau RDC du bâtiment unique, portant le numéro commercial 67							1159					1																								
131	68	unique		RDC	Lot numéro 131 Un parking, au niveau RDC du bâtiment unique, portant le numéro commercial 68							1159					1																								
132	69	unique		RDC	Lot numéro 132 Un parking, au niveau RDC du bâtiment unique, portant le numéro commercial 69							1137					1																								
133	70	unique		RDC	Lot numéro 133 Un parking, au niveau RDC du bâtiment unique, portant le numéro commercial 70							1159					1																								
134	71	unique		RDC	Lot numéro 134 Un parking, au niveau RDC du bâtiment unique, portant le numéro commercial 71							1382					1																								
135	72	unique		RDC	Lot numéro 135 Un parking, au niveau RDC du bâtiment unique, portant le numéro commercial 72							1427					1																								
136	73	unique		RDC	Lot numéro 136 Un parking PMR, au niveau RDC du bâtiment unique, portant le numéro commercial 73							1472					1																								
137	74	unique		RDC	Lot numéro 137 Un parking, au niveau RDC du bâtiment unique, portant le numéro commercial 74							1115					1																								
138	75	unique		RDC	Lot numéro 138 Un parking, au niveau RDC du bâtiment unique, portant le numéro commercial 75							1159					1																								
139	76	unique		RDC	Lot numéro 139 Un parking, au niveau RDC du bâtiment unique, portant le numéro commercial 76							1115					1																								
140	77	unique		RDC	Lot numéro 140 Un parking, au niveau RDC du bâtiment unique, portant le numéro commercial 77							1115					1																								
141	78			RDC	Lot numéro 141 Un parking PMR, au niveau RDC, portant le numéro commercial 78							736																													
142	79			RDC	Lot numéro 142 Un parking, au niveau RDC, portant le numéro commercial 79							557																													
143	80			RDC	Lot numéro 143 Un parking, au niveau RDC, portant le numéro commercial 80							557																													
144	81			RDC	Lot numéro 144 Un parking, au niveau RDC, portant le numéro commercial 81							557																													
145	82			RDC	Lot numéro 145 Un parking, au niveau RDC, portant le numéro commercial 82							557																													
146	83			RDC	Lot numéro 146 Un parking, au niveau RDC, portant le numéro commercial 83							557																													
147	84			RDC	Lot numéro 147 Un parking, au niveau RDC, portant le numéro commercial 84							557																													
148	85			RDC	Lot numéro 148 Un parking, au niveau RDC, portant le numéro commercial 85							557																													
149	86			RDC	Lot numéro 149 Un parking, au niveau RDC, portant le numéro commercial 86							557																													
TOTAL						1000	1000	1000	1000	1000	10000	100000	22		21		25		8		32		15		16		35		8		7		8		32		15		60		55

2. NOTE DE CALCUL

2.1. Désignation de l'immeuble

La copropriété « Le Clos Cérés » se situe Avenue Jean Moulin sur la Commune de Manguio (34) et occupe l'assiette foncière définie par les parcelles cadastrées section CE n°217 et 223.

La copropriété est constituée d'un ensemble immobilier comprenant 5 locaux commerciaux, 55 logements et 87 places de stationnement (*dont une PMR en partie commune*).

L'ensemble immobilier est décomposé en 5 cages d'escalier (A, B, C, D, E) accessibles au RDC permettant l'accès aux logements et celliers des étages supérieurs, et un sous-sol situé (*sous la partie A-B*) dédié à 21 places de stationnements.

La résidence comprend un ilot central comprenant principalement des espaces de circulation piétonne, de circulation pour le stationnement des véhicules, un abri pour vélos, un point d'apport pour les logements.

La résidence est structurée de la manière suivante :

- **Rez-de-chaussée** : 5 locaux commerciaux en RDC, 68 stationnements privatifs
- **Cage A** : 8 appartements de types T2, T3 et T4 répartis sur 2 niveaux (*du R+1 au R+2*)
- **Cage B** : 16 appartements de types T2, T3 et T4 répartis sur 3 niveaux (*du R+1 au R+3*)
- **Cage C** : 16 appartements de types T2, T3 et T4 répartis sur 3 niveaux (*du R+1 au R+3*) et 3 celliers privatifs répartis sur 3 niveaux (*du R+1 au R+3*)
- **Cage D** : 8 appartements de types T2 et T3 répartis sur 2 niveaux (*du R+1 au R+2*)
- **Cage E** : 7 appartements de types T1, T3 et T4 répartis sur 2 niveaux (*du R+1 au R+2*)
- **Sous-sol** : 21 stationnements privatifs
- **Extérieur** : 19 places de stationnement dont une PMR en partie commune

L'accès à la résidence et aux commerces s'effectue depuis la voie publique nommée « Avenue Jean Moulin ».



2.2. Définition des parties communes générales et spéciales

Les parties communes spéciales suivantes sont définies :

- Des parties communes spéciales « Bâtiment »
- Des parties communes spéciales « Cage d'escalier et circulations A »
- Des parties communes spéciales « Cage d'escalier et circulations B »
- Des parties communes spéciales « Cage d'escalier et circulations C »
- Des parties communes spéciales « Cage d'escalier et circulations D »
- Des parties communes spéciales « Cage d'escalier et circulations E »
- Des parties communes spéciales « Commerces »
- Des parties communes spéciales « Logements »
- Des parties communes spéciales « Logements / Celliers B - C »
- Des parties communes spéciales « Zone Stationnements A - B »
- Des parties communes spéciales « Zone Stationnements D – E »

2.2.1. Les parties communes spéciales « Bâtiment »

Des parties communes spéciales « Bâtiment » sont créées pour la gestion et l'entretien de la structure de l'ensemble immobilier (*des fondations aux toitures*) et comprennent notamment :

- Le gros œuvre, les murs porteurs et les façades
- Les toitures végétalisées
- Au RDC : le local FO (*Fibre Optique*)

Les parties communes spéciales « Bâtiment » concernent tous les lots situés dans le bâtiment. Les lots de stationnement situés à l'extérieur du bâtiment ne participent pas à ces charges.

Les parties communes spéciales « Bâtiment » sont représentées sous un hachurage de doubles lignes bleu clair sur les plans ci-annexés.

2.2.2. Les parties communes spéciales « Cage d'escalier et circulations A »

Les parties communes spéciales « Cage d'escalier et circulations A » sont créées pour la gestion et l'entretien des espaces affectés aux lots à usage d'habitation de la cage d'escalier A, elles comprennent notamment :

- Le hall d'entrée A
- La cage d'escalier A
- Les circulations intérieures de la cage avec leurs placards techniques

Les parties communes spéciales « Cage d'escalier et circulations A » concernent tous les lots à usage d'habitation de la cage A.

Les parties communes spéciales « Cage d'escalier et circulations A » sont représentées sous une teinte bleue sur les plans ci-annexés.

2.2.3. Les parties communes spéciales « Cage d'escalier et circulations B »

Les parties communes spéciales « Cage d'escalier et circulations B » sont créées pour la gestion et l'entretien des espaces affectés aux lots à usage d'habitation de la cage d'escalier B, elles comprennent notamment :

- la cage d'escalier B
- les circulations intérieures de la cage avec leurs placards techniques (*R+1 au R+3*)

Les parties communes spéciales « Cage d'escalier et circulations B » concernent tous les lots à usage d'habitation de la cage B.

Les parties communes spéciales « Cage d'escalier et circulations B » sont représentées sous une teinte verte sur les plans ci-annexés.

2.2.4. Les parties communes spéciales « Cage d'escalier et circulations C »

Les parties communes spéciales « Cage d'escalier et circulations C » sont créées pour la gestion et l'entretien des espaces affectés aux lots à usage d'habitation et de celliers de la cage d'escalier C, elles comprennent notamment :

- la cage d'escalier C (à partir de la première marche du RDC)
- les circulations intérieures de la cage avec leurs placards techniques (R+1 au R+3)

En revanche, ces parties communes spéciales ne comprennent pas le Hall d'entrée C au RDC qui est rattaché aux parties communes spéciales « Logements / Celliers B – C » (cf. paragraphe § 2.2.9).

Les parties communes spéciales « Cage d'escalier et circulations C » concernent tous les lots à usage d'habitation et de celliers de la cage C.

Les parties communes spéciales « Cage d'escalier et circulations C » sont représentées sous une teinte violette sur les plans ci-annexés.

2.2.5. Les parties communes spéciales « Cage d'escalier et circulations D »

Les parties communes spéciales « Cage d'escalier et circulations D » sont créées pour la gestion et l'entretien des espaces affectés aux lots à usage d'habitation de la cage d'escalier D, elles comprennent notamment :

- Le hall d'entrée D
- La cage d'escalier D
- Les circulations intérieures de la cage avec leurs placards techniques

Les parties communes spéciales « Cage d'escalier et circulations D » concernent tous les lots à usage d'habitation de la cage D.

Les parties communes spéciales « Cage d'escalier et circulations D » sont représentées sous une teinte orange sur les plans ci-annexés.

2.2.6. Les parties communes spéciales « Cage d'escalier et circulations E »

Les parties communes spéciales « Cage d'escalier et circulations E » sont créées pour la gestion et l'entretien des espaces affectés aux lots à usage d'habitation de la cage d'escalier E, elles comprennent notamment :

- Le hall d'entrée E
- La cage d'escalier E
- Les circulations intérieures de la cage avec leurs placards techniques

Les parties communes spéciales « Cage d'escalier et circulations E » concernent tous les lots à usage d'habitation de la cage E.

Les parties communes spéciales « Cage d'escalier et circulations E » sont représentées sous une teinte rose sur les plans ci-annexés.

2.2.7. Les parties communes spéciales « Commerces »

Des parties communes spéciales « Commerces » sont créées pour la gestion et l'entretien des espaces affectés aux commerces :

- Au RDC : le local d'ordures ménagères réservé aux commerces (côté Ouest du bâtiment)

Les parties communes spéciales « Commerces » concernent tous les commerces.

Les autres lots de la copropriété n'ont pas accès à ces parties communes spéciales.

Les parties communes spéciales « Commerces » sont représentées sous un hachurage de lignes et de pointillés orange sur les plans ci-annexés.

2.2.8. Les parties communes spéciales « Logements »

Des parties communes spéciales « Logements » sont créées pour la gestion et l'entretien des espaces affectés uniquement aux lots à usage d'habitation :

- Au RDC : l'espace point d'apport

Les parties communes spéciales « Logements » concernent tous les lots à usage d'habitation.

Les commerces et celliers ne sont pas concernés.

Les parties communes spéciales « Logements » sont représentées sous une teinte de violet foncé sur les plans ci-annexés.

2.2.9. Les parties communes spéciales « Logements / Celliers B – C »

Le hall d'entrée C au RDC est accessible aux logements et celliers de la cage d'escalier C mais également aux logements de la cage d'escalier B.

Des parties communes spéciales « Logements / Celliers B – C » sont créées pour la gestion et l'entretien du hall C affecté uniquement aux lots à usage d'habitation et de celliers des cages d'escalier B et C.

Les parties communes spéciales « Logements / Celliers B – C » concernent donc tous les lots à usage d'habitation et de celliers des cages d'escalier B et C.

Les parties communes spéciales « Logements / Celliers B – C » sont représentées sous un hachurage de lignes verte sur les plans ci-annexés.

2.2.10. Les parties communes spéciales « Zone Stationnements A - B »

Des parties communes spéciales « Zone Stationnements A - B » sont créées pour la gestion et l'entretien des espaces communs du sous-sol et comprennent notamment :

- Le hall d'entrée B
- Les 2 emplacements 2 roues
- Les rampes d'accès aux espaces de stationnements du RDC et du R-1
- La cage d'escalier donnant directement à l'extérieur du bâtiment
- Le Sas permettant l'accès entre le hall B et la zone de stationnement
- Les zones de circulation pour véhicules/piétons du RDC et du R-1 (*en dessous des cages A et B*)
- Les trémies des ventilations hautes et basses

Les parties communes spéciales « Zone Stationnements A – B » sont accessibles à tous logements des cages d'escalier A et B ainsi qu'aux lots de stationnement au RDC situés en dessous des logements A et B.

Les parties communes spéciales « Zone Stationnements A - B » sont représentées sous un hachurage de lignes gris clair sur les plans ci-annexés.

2.2.11. Les parties communes spéciales « Zone Stationnements D - E »

Des parties communes spéciales « Zone Stationnements D - E » sont créées pour la gestion et l'entretien des espaces communs du sous-sol et comprennent notamment :

- Le local pour vélos et l'emplacement 2 roues
- Les zones de circulation pour véhicules et piétons (*en dessous des cages D et E*)
- Les trémies des ventilations hautes et basses

Les parties communes spéciales « Zone Stationnements D - E » sont accessibles à tous les logements des cages d'escaliers D et E ainsi qu'aux lots de stationnement au RDC situés en dessous des logements des cages D et E.

Les parties communes spéciales « Zone Stationnements D - E » sont représentées sous un hachurage de 4 lignes gris clair sur les plans ci-annexés.

2.2.12. Les parties communes générales

Les parties communes générales comprennent l'ensemble des parties communes non décrites précédemment. Elles comprennent notamment :

- Le sol de l'assiette foncière de la copropriété
- La rampe d'accès à la résidence pour les véhicules
- Les espaces extérieurs comprenant principalement les espaces verts, les zones de circulation pour les véhicules, les cheminements pour piétons, les noues de rétention
- La place de stationnement PMR située au RDC extérieur (numéro commercial 87)
- Au RDC : le local pour vélos

Les parties communes générales sont représentées sous une teinte jaune pâle sur les plans ci-annexés.

2.3. Coefficients de pondération appliqués pour la copropriété

- Lots d'habitation et commerces : *coefficient 1.00*
- Terrasses et loggias : *coefficient 0.25*
- Places de parking ⁽¹⁾ intérieures couvertes : *coefficient 0.30*
- Places de parking ⁽¹⁾ extérieures non couvertes : *coefficient 0.15*

NB : ⁽¹⁾ Il est ici précisé :

- Qu'un GARAGE est un emplacement de stationnement comportant une cloison de chaque côté et fermé par une porte ;
- Qu'un BOX est un emplacement de stationnement clos de deux côtés mais sans porte ;
- Qu'un PARKING est un emplacement de stationnement ne comportant ni cloison, ni porte mais éventuellement un simple marquage au sol.

Un coefficient de situation est appliqué pour les lots à usage d'habitation et de commerce :

- Pondération appliquée par niveau ; un coefficient est appliqué en fonction de l'étage d'accès du lot et suivant la présence ou non d'un ascenseur :

Niveau du Lot	Coefficient avec ascenseur	Coefficient sans ascenseur
RDC	0.95	0.95
R+1	1.00	1.00
R+2	1.05	0.98
R+3	1.08	0.95

- Pondération appliquée par rapport à la situation et à l'ensoleillement des pièces principales et/ou des extérieurs :
 - Un coefficient de +3% est appliqué pour les lots exposés au Sud,
 - Un coefficient de -3% pour les lots exposés au Nord,
 - Un coefficient de -1% pour les lots exposés à l'Est,
 - Un coefficient de +1% pour les lots exposés à l'Ouest.

Les lots ayant une double exposition ont un coefficient moyenné.

2.4. Charges relatives à la conservation, l'entretien et l'administration des parties communes

2.4.1. Charges générales

Leur répartition est déterminée au prorata des superficies pondérées générales de l'ensemble des lots. Elles sont donc réparties au prorata des quotes-parts de parties communes générales. Ces

charges couvrent la conservation, l'entretien et l'administration des parties communes générales mentionnées et décrites au § 2.2.12.

L'entretien des équipements liés au fonctionnement de ces parties communes générales est inclus dans ces charges. Il s'agit notamment de tous les équipements permettant d'assurer la sécurité incendie.

2.4.2. Les charges spéciales « Bâtiment »

La clé de répartition de ces charges est déterminée au prorata des superficies pondérées générales de tous les lots concernés. Elles sont calculées au prorata des quotes-parts de parties communes spéciales « Bâtiment » pour tous les lots situés à l'intérieur du bâtiment. Ces charges couvrent la conservation, l'entretien et l'administration des parties communes spéciales mentionnées et décrites au § 2.2.1.

L'entretien des équipements liés au fonctionnement de ces parties communes spéciales est inclus dans ces charges.

2.4.3. Les charges spéciales « Cage d'escalier et circulations A »

La clé de répartition de ces charges est déterminée au prorata des superficies pondérées générales des lots concernés. Elles sont calculées au prorata des quotes-parts de parties communes spéciales « Cage d'escalier et circulations A » pour l'ensemble des lots à usage d'habitation situé dans la cage d'escalier A. Ces charges couvrent la conservation, l'entretien et l'administration des parties communes spéciales mentionnées et décrites au § 2.2.2.

L'entretien des équipements liés au fonctionnement de ces parties communes spéciales est inclus dans ces charges.

2.4.4. Les charges spéciales « Cage d'escalier et circulations B »

La clé de répartition de ces charges est déterminée au prorata des superficies pondérées générales des lots concernés. Elles sont calculées au prorata des quotes-parts de parties communes spéciales « Cage d'escalier et circulations B » pour l'ensemble des lots à usage d'habitation situé dans la cage d'escalier B. Ces charges couvrent la conservation, l'entretien et l'administration des parties communes spéciales mentionnées et décrites au § 2.2.3.

L'entretien des équipements liés au fonctionnement de ces parties communes spéciales est inclus dans ces charges.

2.4.5. Les charges spéciales « Cage d'escalier et circulations C »

La clé de répartition de ces charges est déterminée au prorata des superficies pondérées générales des lots concernés. Elles sont calculées au prorata des quotes-parts de parties communes spéciales « Cage d'escalier et circulations C » pour l'ensemble des lots à usage d'habitation et de celliers situé dans la cage d'escalier C. Ces charges couvrent la conservation, l'entretien et l'administration des parties communes spéciales mentionnées et décrites au § 2.2.4.

L'entretien des équipements liés au fonctionnement de ces parties communes spéciales est inclus dans ces charges.

2.4.6. Les charges spéciales « Cage d'escalier et circulations D »

La clé de répartition de ces charges est déterminée au prorata des superficies pondérées générales des lots concernés. Elles sont calculées au prorata des quotes-parts de parties communes spéciales « Cage d'escalier et circulations D » pour l'ensemble des lots à usage d'habitation situé dans la cage d'escalier D. Ces charges couvrent la conservation, l'entretien et l'administration des parties communes spéciales mentionnées et décrites au § 2.2.5.

L'entretien des équipements liés au fonctionnement de ces parties communes spéciales est inclus dans ces charges.

2.4.7. Les charges spéciales « Cage d'escalier et circulations E »

La clé de répartition de ces charges est déterminée au prorata des superficies pondérées générales des lots concernés. Elles sont calculées au prorata des quotes-parts de parties communes spéciales « Cage d'escalier et circulations E » pour l'ensemble des lots à usage d'habitation situé dans la cage d'escalier E. Ces charges couvrent la conservation, l'entretien et l'administration des parties communes spéciales mentionnées et décrites au § 2.2.6.

L'entretien des équipements liés au fonctionnement de ces parties communes spéciales est inclus dans ces charges.

2.4.8. Les charges spéciales « Commerces »

La clé de répartition de ces charges est déterminée au prorata des superficies pondérées générales des lots concernés. Elles sont calculées au prorata des quotes-parts de parties communes spéciales « Commerces » pour l'ensemble des lots à usage d'activités. Ces charges couvrent la conservation, l'entretien et l'administration des parties communes spéciales mentionnées et décrites au § 2.2.7.

L'entretien des équipements liés au fonctionnement de ces parties communes spéciales est inclus dans ces charges.

2.4.9. Les charges spéciales « Logements »

La clé de répartition de ces charges est déterminée au prorata des superficies pondérées générales des lots concernés. Elles sont calculées au prorata des quotes-parts de parties communes spéciales « Logements » pour l'ensemble des lots à usage d'habitation. Ces charges couvrent la conservation, l'entretien et l'administration des parties communes spéciales mentionnées et décrites au § 2.2.8.

L'entretien des équipements liés au fonctionnement de ces parties communes spéciales est inclus dans ces charges.

2.4.10. Les charges spéciales « Logements / Celliers B – C »

La clé de répartition de ces charges est déterminée au prorata des superficies pondérées générales des lots concernés. Elles sont calculées au prorata des quotes-parts de parties communes spéciales « Logements / Celliers B – C » pour l'ensemble des lots à usage d'habitation et de celliers des cages d'escalier B et C. Ces charges couvrent la conservation, l'entretien et l'administration des parties communes spéciales mentionnées et décrites au § 2.2.9.

L'entretien des équipements liés au fonctionnement de ces parties communes spéciales est inclus dans ces charges.

2.4.11. Les charges spéciales « Zone Stationnements A - B »

La clé de répartition de ces charges est déterminée au prorata des superficies pondérées générales des lots concernés. Elles sont calculées au prorata des quotes-parts de parties communes spéciales « Zone Stationnements A - B » pour l'ensemble des lots à usage d'habitation et de stationnement des cages A et B. Ces charges couvrent la conservation, l'entretien et l'administration des parties communes spéciales mentionnées et décrites au § 2.2.10.

L'entretien des équipements liés au fonctionnement de ces parties communes spéciales est inclus dans ces charges.

2.4.12. Les charges spéciales « Zone Stationnements D - E »

La clé de répartition de ces charges est déterminée au prorata des superficies pondérées générales des lots concernés. Elles sont calculées au prorata des quotes-parts de parties communes spéciales « Zone Stationnements D - E » pour l'ensemble des lots à usage d'habitation et de stationnement des cages D et E. Ces charges couvrent la conservation, l'entretien et l'administration des parties communes spéciales mentionnées et décrites au § 2.2.11.

L'entretien des équipements liés au fonctionnement de ces parties communes spéciales est inclus dans ces charges.

2.5. Charges entraînées par les éléments d'équipement commun

2.5.1. Charges des ascenseurs B et C

Les deux cages d'escalier B et C sont équipées chacune d'un ascenseur qui dessert les différents niveaux. Ces charges sont calculées au prorata des surfaces pondérées générales des lots concernés par les ascenseurs.

L'ascenseur B ne concernent que les logements de la cage d'escalier B.

L'ascenseur C ne concernent que les logements de la cage d'escalier C.

Un coefficient de pondération est appliqué aux lots qui y ont accès.

Niveau	Ascenseurs B et C
RDC	0.00
R+1	1.00
R+2	1.17
R+3	1.34

2.5.2. Charges de VMC A, B-C et D-E

Elles sont calculées au prorata des surfaces habitables pondérées (*hors terrasses/solarium/loggias*) des lots à usage d'habitation et réparties de la manière suivante :

- VMC A → tous les logements de la cage A
- VMC B-C → tous les logements des cages B et C
- VMC D-E → tous les logements des cages D et E

Les commerces ayant leur propre système de VMC, ils ne participent pas à ces charges.

2.5.3. Charges Pompe à Chaleur

Un système commun électrique par PAC (*Pompe à chaleur*) est situé en toiture du bâtiment au profit des lots à usage d'habitation de la résidence.

Ces charges couvrent l'entretien du système PAC indépendamment de la consommation. Dans le cas où il n'y a pas de compteur individuel de consommation par appartement, cette répartition pourra être adoptée pour les charges de consommation des pompes à chaleur.

Les charges relatives à cet équipement sont réparties au prorata de la surface habitable (*hors terrasses/solarium/loggias*) des appartements.

Les commerces n'étant pas raccordés au système de pompes à chaleur, ils sont exonérés de ces charges.

2.5.4. Charges du portail extérieur

Ces charges couvrent l'entretien du portail extérieur d'entrée dans la résidence et de tout équipement participant à son fonctionnement.

Le portail participant à la sécurité de la résidence, tous les lots de la résidence (*hors commerces*) participent à ces charges.

Ces quotes-parts sont calculées au prorata des surfaces pondérées générales. Un coefficient lié à l'utilité de cet équipement est appliqué pour chaque lot :

- Lots de stationnement : 1.00
- Lots d'habitation et celliers : 0.01

2.5.5. Charges de la porte basculante d'accès aux stationnements A et B au RDC

Ces charges couvrent l'entretien de la porte basculante permettant l'accès aux stationnements des cages A et B au RDC, et de tout équipement participant à son fonctionnement.

Seul les stationnements au RDC des cages A et B participent à ces charges.

Ces charges sont réparties à l'unité pour chaque lot privatif à usage de stationnement intérieur au RDC (cages A et B), soit une quote-part individuelle de 1/22^{ème} par lot concerné.

En cas de réunion ou division de lot, cette clé de répartition devra être recalculée à l'unité en fonction du nombre de lots concernés.

Les lots relatifs aux places de parking situés à l'extérieur, au RDC des cages D – E et au R-1 des cages A – B, n'ayant pas besoin de cet équipement, ils ne participent pas à ces charges.

2.5.6. Charges de la porte basculante d'accès aux stationnements A et B au R-1

Ces charges couvrent l'entretien de la porte basculante permettant l'accès aux stationnements des cages A et B au R-1, et de tout équipement participant à son fonctionnement.

Seul les stationnements au R-1 des cages A et B participent à ces charges.

Ces charges sont réparties à l'unité pour chaque lot privatif à usage de stationnement intérieur au R-1 (cages A et B), soit une quote-part individuelle de 1/21^{ème} par lot concerné.

En cas de réunion ou division de lot, cette clé de répartition devra être recalculée à l'unité en fonction du nombre de lots concernés.

Les lots relatifs aux places de parking situés à l'extérieur, au RDC des cages D – E et au RDC des cages A – B, n'ayant pas besoin de cet équipement, ils ne participent pas à ces charges.

2.5.7. Charges de la porte basculante d'accès aux stationnements D et E

Ces charges couvrent l'entretien de la porte basculante permettant l'accès aux stationnements des cages D et E, et de tout équipement participant à son fonctionnement.

Seul les stationnements au RDC des cages D et E participent à ces charges.

Ces charges sont réparties à l'unité pour chaque lot privatif à usage de stationnement intérieur au RDC (cages D et E), soit une quote-part individuelle de 1/25^{ème} par lot concerné.

En cas de réunion ou division de lot, cette clé de répartition devra être recalculée à l'unité en fonction du nombre de lots concernés.

Les lots relatifs aux places de parking situés à l'extérieur, n'ayant pas besoin de cet équipement, ils ne participent pas à ces charges.

2.5.8. Charges du système d'interphone-vidéophone et des boîtes aux lettres – Cage A

Un système d'interphone et/ou vidéophone qu'un espace dédié aux boîtes aux lettres sont installés à l'entrée du hall de la cage d'escalier A.

Ces charges sont réparties à l'unité pour chaque lot privatif à usage d'habitation de la cage d'escalier A, soit une quote-part individuelle de 1/8^{ème} par lot concerné.

Ces charges sont regroupées, car elles suivent une même clé de répartition.

En cas de réunion ou division de lot, cette clé de répartition devra être recalculée à l'unité en fonction du nombre de lots concernés.

2.5.9. Charges du système d'interphone-vidéophone et des boîtes aux lettres – Cage B – C

Un système d'interphone et/ou vidéophone ainsi qu'un espace dédié aux boîtes aux lettres sont installés à l'entrée du hall de la cage d'escalier C.

Ces charges sont réparties à l'unité pour chaque lot privatif à usage d'habitation des cages d'escalier B et C, soit une quote-part individuelle de 1/32^{ème} par lot concerné.

Ces charges sont regroupées, car elles suivent une même clé de répartition.

En cas de réunion ou division de lot, cette clé de répartition devra être recalculée à l'unité en fonction du nombre de lots concernés.

2.5.10. Charges du système d'interphone-vidéophone et des boîtes aux lettres – Cage D - E

Un système d'interphone et/ou vidéophone qu'un espace dédié aux boîtes aux lettres sont installés à l'extérieur du bâtiment au niveau de l'entrée piétonne.

Ces charges sont réparties à l'unité pour chaque lot privatif à usage d'habitation des cages d'escalier D et E, soit une quote-part individuelle de 1/15^{ème} par lot concerné.

Ces charges sont regroupées, car elles suivent une même clé de répartition.

En cas de réunion ou division de lot, cette clé de répartition devra être recalculée à l'unité en fonction du nombre de lots concernés.

2.5.11. Charges du système digicode Cage B

Un système digicode est installé à l'entrée du hall de la cage d'escalier B.

Ces charges sont réparties à l'unité pour chaque lot privatif à usage d'habitation de la cage d'escalier B, soit une quote-part individuelle de 1/16^{ème} par lot concerné.

En cas de réunion ou division de lot, cette clé de répartition devra être recalculée à l'unité en fonction du nombre de lots concernés.

2.5.12. Charges du système digicode Cage B - C

Un système digicode est installé à l'entrée du hall de la cage d'escalier C.

Ces charges sont réparties à l'unité pour chaque lot privatif à usage d'habitation et de celliers des cages d'escalier B et C, soit une quote-part individuelle de 1/35^{ème} par lot concerné.

En cas de réunion ou division de lot, cette clé de répartition devra être recalculée à l'unité en fonction du nombre de lots concernés.

2.5.13. Charges du système digicode Cage D

Un système digicode est installé à l'entrée du hall de la cage d'escalier D.

Ces charges sont réparties à l'unité pour chaque lot privatif à usage d'habitation de la cage d'escalier D, soit une quote-part individuelle de 1/8^{ème} par lot concerné.

En cas de réunion ou division de lot, cette clé de répartition devra être recalculée à l'unité en fonction du nombre de lots concernés.

2.5.14. Charges du système digicode Cage E

Un système digicode est installé à l'entrée du hall de la cage d'escalier E.

Ces charges sont réparties à l'unité pour chaque lot privatif à usage d'habitation de la cage d'escalier E, soit une quote-part individuelle de 1/7^{ème} par lot concerné.

En cas de réunion ou division de lot, cette clé de répartition devra être recalculée à l'unité en fonction du nombre de lots concernés.

2.5.15. Charges d'antenne – Cage A

Ces charges sont réparties à l'unité pour chaque lot privatif à usage d'habitation de la cage d'escalier A, soit une quote-part individuelle de 1/8^{ème} par lot concerné.

En cas de réunion ou division de lot, cette clé de répartition devra être recalculée à l'unité en fonction du nombre de lots concernés.

2.5.16. Charges d'antenne – Cages B - C

Ces charges sont réparties à l'unité pour chaque lot privatif à usage d'habitation des cages d'escalier B et C, soit une quote-part individuelle de 1/32^{ème} par lot concerné.

En cas de réunion ou division de lot, cette clé de répartition devra être recalculée à l'unité en fonction du nombre de lots concernés.

2.5.17. Charges d'antenne – Cages D - E

Ces charges sont réparties à l'unité pour chaque lot privatif à usage d'habitation des cages d'escalier D et E, soit une quote-part individuelle de 1/15^{ème} par lot concerné.

En cas de réunion ou division de lot, cette clé de répartition devra être recalculée à l'unité en fonction du nombre de lots concernés.

2.5.18. Charges de la Fibre Optique

Un local fibre Optique est placée au RDC du bâtiment au profit des lots d'habitation et des commerces.

Ces charges sont réparties à l'unité pour chaque lot privatif à usage d'habitation et commerces, soit une quote-part individuelle de 1/60^{ème} par lot concerné.

En cas de réunion ou division de lot, cette clé de répartition devra être recalculée à l'unité en fonction du nombre de lots concernés.

2.5.19. Charges des panneaux photovoltaïques

(Cette répartition des charges est indiquée dans l'éventualité où ces équipements seraient installés.)

Des panneaux photovoltaïques sont installés en toiture du bâtiment pour la production d'électricité à usage des lots d'habitation de la résidence.

Des charges sont donc créées et réparties à l'unité pour chaque lot privatif usage d'habitation (cages A, B, C, D et E), soit une quote-part individuelle de 1/55^{ème} par lot concerné.

En cas de réunion ou division de lot, cette clé de répartition devra être recalculée à l'unité en fonction du nombre de lots concernés.

3. SERVITUDE PARTICULIERE

Néant.

Tableau Récapitulatif pour la Publicité Foncière
Commune de MAUGUIO (34)
Parcelle Cadastree Section CE n°217 et 223
COPROPRIÉTÉ « Le Clos Cérés »

LOT	BÂT	ESC	ETAGE	NATURE	Q-P PARTIES COMMUNES GENERALES
1	unique	-	RDC	Un local d'activités	2718
2	unique	-	RDC	Un local d'activités	3412
3	unique	-	RDC	Un local d'activités	2484
4	unique	-	RDC	Un local d'activités	4452
5	unique	-	RDC	Un local d'activités	2280
6	unique	A	R+1	Un appartement de type T3	1544
7	unique	A	R+1	Un appartement de type T4	1923
8	unique	A	R+1	Un appartement de type T3	1502
9	unique	A	R+1	Un appartement de type T2	1110
10	unique	A	R+2	Un appartement de type T3	1529
11	unique	A	R+2	Un appartement de type T4	1904
12	unique	A	R+2	Un appartement de type T3	1487
13	unique	A	R+2	Un appartement de type T2	1099
14	unique	B	R+1	Un appartement de type T3	1414
15	unique	B	R+1	Un appartement de type T2	962
16	unique	B	R+1	Un appartement de type T3	1534
17	unique	B	R+1	Un appartement de type T3	1475
18	unique	B	R+1	Un appartement de type T2	1115
19	unique	B	R+2	Un appartement de type T3	1440
20	unique	B	R+2	Un appartement de type T2	982
21	unique	B	R+2	Un appartement de type T3	1565
22	unique	B	R+2	Un appartement de type T3	1512
23	unique	B	R+2	Un appartement de type T2	1142
24	unique	B	R+3	Un appartement de type T3	1684
25	unique	B	R+3	Un appartement de type T2	1009
26	unique	B	R+3	Un appartement de type T2	1177
27	unique	B	R+3	Un appartement de type T2	1303
28	unique	B	R+3	Un appartement de type T4	2381
29	unique	B	R+3	Un appartement de type T4	2483
30	unique	C	R+1	Un appartement de type T2	1024
31	unique	C	R+1	Un appartement de type T3	1438
32	unique	C	R+1	Un appartement de type T2	981

Tableau Récapitulatif pour la Publicité Foncière
Commune de MAUGUIO (34)
Parcelle Cadastree Section CE n°217 et 223
COPROPRIÉTÉ « Le Clos Cérés »

LOT	BÂT	ESC	ETAGE	NATURE	Q-P PARTIES COMMUNES GENERALES
33	unique	C	R+1	Un appartement de type T2	963
34	unique	C	R+1	Un appartement de type T3	1392
35	unique	C	R+1	Un appartement de type T2	966
36	unique	C	R+1	Un cellier	28
37	unique	C	R+2	Un appartement de type T2	1043
38	unique	C	R+2	Un appartement de type T3	1466
39	unique	C	R+2	Un appartement de type T2	996
40	unique	C	R+2	Un appartement de type T2	982
41	unique	C	R+2	Un appartement de type T3	1425
42	unique	C	R+2	Un appartement de type T2	988
43	unique	C	R+2	Un cellier	28
44	unique	C	R+3	Un appartement de type T4	2790
45	unique	C	R+3	Un appartement de type T2	1008
46	unique	C	R+3	Un appartement de type T3	1687
47	unique	C	R+3	Un appartement de type T2	1012
48	unique	C	R+3	Un cellier	28
49	unique	D	R+1	Un appartement de type T3	1614
50	unique	D	R+1	Un appartement de type T2	1023
51	unique	D	R+1	Un appartement de type T3	1669
52	unique	D	R+1	Un appartement de type T3	1586
53	unique	D	R+2	Un appartement de type T3	1593
54	unique	D	R+2	Un appartement de type T2	1005
55	unique	D	R+2	Un appartement de type T3	1653
56	unique	D	R+2	Un appartement de type T3	1571
57	unique	E	R+1	Un appartement de type T4	2121
58	unique	E	R+1	Un appartement de type T4	2148
59	unique	E	R+1	Un appartement de type T3	1407
60	unique	E	R+2	Un appartement de type T4	2085
61	unique	E	R+2	Un appartement de type T3	1443
62	unique	E	R+2	Un appartement de type T1	607
63	unique	E	R+2	Un appartement de type T3	1390
64	unique	-	R-1	Un parking	78

Tableau Récapitulatif pour la Publicité Foncière
Commune de MAUGUIO (34)
Parcelle Cadastree Section CE n°217 et 223
COPROPRIÉTÉ « Le Clos Cérés »

LOT	BÂT	ESC	ETAGE	NATURE	Q-P PARTIES COMMUNES GENERALES
65	unique	-	R-1	Un parking	81
66	unique	-	R-1	Un parking	81
67	unique	-	R-1	Un parking	81
68	unique	-	R-1	Un parking	81
69	unique	-	R-1	Un parking	78
70	unique	-	R-1	Un parking	78
71	unique	-	R-1	Un parking	78
72	unique	-	R-1	Un parking	78
73	unique	-	R-1	Un parking	78
74	unique	-	R-1	Un parking	78
75	unique	-	R-1	Un parking	78
76	unique	-	R-1	Un parking	78
77	unique	-	R-1	Un parking	80
78	unique	-	R-1	Un parking	80
79	unique	-	R-1	Un parking	83
80	unique	-	R-1	Un parking	81
81	unique	-	R-1	Un parking	84
82	unique	-	R-1	Un parking	78
83	unique	-	R-1	Un parking	78
84	unique	-	R-1	Un parking	78
85	unique	0	RDC	Un parking	78
86	unique	0	RDC	Un parking	78
87	unique	0	RDC	Un parking	81
88	unique	0	RDC	Un parking	81
89	unique	0	RDC	Un parking	78
90	unique	0	RDC	Un parking	78
91	unique	0	RDC	Un parking	78
92	unique	0	RDC	Un parking	78
93	unique	0	RDC	Un parking	78
94	unique	0	RDC	Un parking	78
95	unique	0	RDC	Un parking	78
96	unique	0	RDC	Un parking	80

Tableau Récapitulatif pour la Publicité Foncière
Commune de MAUGUIO (34)
Parcelle Cadastree Section CE n°217 et 223
COPROPRIÉTÉ « Le Clos Cérés »

LOT	BÂT	ESC	ETAGE	NATURE	Q-P PARTIES COMMUNES GENERALES
97	unique	0	RDC	Un parking	78
98	unique	0	RDC	Un parking	78
99	unique	0	RDC	Un parking	78
100	unique	0	RDC	Un parking	78
101	unique	0	RDC	Un parking	77
102	unique	0	RDC	Un parking	81
103	unique	0	RDC	Un parking	80
104	unique	0	RDC	Un parking	83
105	unique	0	RDC	Un parking	78
106	unique	0	RDC	Un parking	77
107	0	0	RDC	Un parking	38
108	0	0	RDC	Un parking	38
109	0	0	RDC	Un parking	38
110	0	0	RDC	Un parking	38
111	0	0	RDC	Un parking	38
112	0	0	RDC	Un parking	38
113	0	0	RDC	Un parking	38
114	0	0	RDC	Un parking	38
115	0	0	RDC	Un parking	38
116	unique	0	RDC	Un parking	78
117	unique	0	RDC	Un parking	81
118	unique	0	RDC	Un parking PMR	106
119	unique	0	RDC	Un parking	78
120	unique	0	RDC	Un parking	80
121	unique	0	RDC	Un parking	80
122	unique	0	RDC	Un parking	80
123	unique	0	RDC	Un parking	80
124	unique	0	RDC	Un parking	81
125	unique	0	RDC	Un parking	81
126	unique	0	RDC	Un parking	83
127	unique	0	RDC	Un parking	83
128	unique	0	RDC	Un parking	81

Tableau Récapitulatif pour la Publicité Foncière
Commune de MAUGUIO (34)
Parcelle Cadastree Section CE n°217 et 223
COPROPRIÉTÉ « Le Clos Cérés »

LOT	BÂT	ESC	ETAGE	NATURE	Q-P PARTIES COMMUNES GENERALES
129	unique	0	RDC	Un parking	102
130	unique	0	RDC	Un parking	81
131	unique	0	RDC	Un parking	81
132	unique	0	RDC	Un parking	80
133	unique	0	RDC	Un parking	81
134	unique	0	RDC	Un parking	97
135	unique	0	RDC	Un parking	100
136	unique	0	RDC	Un parking PMR	103
137	unique	0	RDC	Un parking	78
138	unique	0	RDC	Un parking	81
139	unique	0	RDC	Un parking	78
140	unique	0	RDC	Un parking	78
141	0	0	RDC	Un parking PMR	52
142	0	0	RDC	Un parking	39
143	0	0	RDC	Un parking	39
144	0	0	RDC	Un parking	39
145	0	0	RDC	Un parking	39
146	0	0	RDC	Un parking	39
147	0	0	RDC	Un parking	39
148	0	0	RDC	Un parking	39
149	0	0	RDC	Un parking	39
TOTAL					100000

Liste des annexes :

- 1 - Plan de masse
- 2 - Plan du niveau sous-sol
- 3 - Plan du RDC
- 4 - Plan du R+1
- 5 - Plan du R+2
- 6 - Plan du R+3
- 7 - Plan du R+4
- 8 - Tableau des quotes-parts de parties communes et de charges générales et spéciales
- 9 - Tableau des quotes-parts de charges de services et d'éléments d'équipement communs
- 10 - Note de calcul
- 11 - Tableau récapitulatif