

2012 D N° 3073
FICHE enregistrée le 10/02/2012 à la conservation des Hypothèques de
BORDEAUX 1ER BUREAU
Droits : 125,00 EUR
Salaires : 15,00 EUR
TOTAL : 140,00 EUR
Le Conservateur,
PHILIPPE SOULAIN

Reçu : Cent quarante Euros

**L'AN DEUX MILLE DOUZE
LE VINGT-QUATRE JANVIER**

**Maître Pierre-Olivier FOURNIER, notaire Associé d'une Société
Civile Professionnelle titulaire d'un Office Notarial à BORDEAUX
(Gironde), 7 Place de Tourny, soussigné,**

A REÇU le présent acte à la requête de :

**Monsieur Laurent BONNET, demeurant à GUJAN-MESTRAS (33470),
6, rue Camille Dignac.**

Agissant en sa qualité de représentant de :

La société dénommée "**SAINT MACAIRE (SCI)**",
Société Civile Immobilière au capital de TROIS CENT QUATRE EUROS
ET QUATRE VINGT DIX CENTIMES (304,90 €),
Dont le siège est à BORDEAUX (33800), 16 Rue Bobillot,
Identifiée au SIREN sous le numéro 349.734.749 et immatriculée au
Registre du Commerce et des Sociétés de BORDEAUX.

En vertu des articles 2 et 10 des derniers statuts mis à jour de ladite société
et de l'assemblée générale des associés en date du 17 octobre 2011.

Une copie certifiée conforme du procès-verbal de ladite assemblée est
demeurée annexé au présentes après mention.

A l'effet d'établir ainsi qu'il suit l'**ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION**
et **REGLEMENT DE COPROPRIETE** concernant un immeuble situé à
BORDEAUX (33000), 24 Avenue d'Ares.

Cet acte a été établi sur le modèle émanant du requérant, en date du **10
juin 2011.**

PREAMBULE

I. - Le présent règlement de copropriété est établi conformément aux
dispositions de la Loi n° 65-557 du 10 Juillet 1965 fixant le statut de la
copropriété des immeubles bâtis, du décret n° 67-223 du 17 Mars 1967 et des
textes subséquents.



Il a notamment pour but :

1°/ - D'établir l'état descriptif de division de l'**IMMEUBLE**.

2°/ - De déterminer les éléments de l'**IMMEUBLE** qui seront affectés à usage exclusif de chaque copropriétaire (parties privatives) et ceux qui seront affectés à l'usage de plusieurs ou de l'ensemble des copropriétaires (parties communes).

3°/ - De fixer les droits et obligations des copropriétaires ou d'en déterminer les conditions d'exercice et d'exécution.

4°/ - D'organiser l'administration de l'**IMMEUBLE**.

II. - Les dispositions du présent règlement de copropriété seront obligatoires pour tous les copropriétaires ou occupants d'une partie quelconque de l'**IMMEUBLE**.

Le présent règlement de copropriété et ses modifications, le cas échéant, constitueront la loi commune à laquelle tous devront se conformer, le tout sous réserve d'évolutions législatives et réglementaires nouvelles.

III. - En application des dispositions de la loi numéro 2000-1208 du 13 Décembre 2000, il est ici indiqué :

- que la présente division n'entre pas dans le cadre des interdictions prévues aux trois premiers alinéas de l'article L 111-6-1 du Code de la construction et de l'habitation, savoir :

. toute division par appartements d'immeubles qui sont frappés d'une interdiction d'habiter ou d'un arrêté de péril, ou sont déclarés insalubres, ou comportent pour le quart au moins de leur superficie totale des logements loués ou occupés classés dans la catégorie IV visée par la loi numéro 48-1360 du 1er Septembre 1948 ;

. toute division d'immeuble en vue de créer des locaux à usage d'habitation d'une superficie et d'un volume habitables inférieurs respectivement à 14 m² et à 33 m³ ou qui ne sont pas pourvus d'une installation d'alimentation en eau potable, d'une installation d'évacuation des eaux usées ou d'un accès à la fourniture de courant électrique, ou qui n'ont pas fait l'objet de diagnostics amiante en application de l'article L 1311-1 du Code de la santé publique et risque de saturnisme lorsque l'immeuble est soumis aux dispositions de l'article L 1334-5 du même Code ;

. toute division par appartements d'immeuble de grande hauteur à usage d'habitation ou à usage professionnel ou commercial et d'habitation dont le contrôle exercé par la commission de sécurité a donné lieu à un avis défavorable de l'autorité compétente ou à des prescriptions qui n'ont pas été exécutées.

- que l'**IMMEUBLE** ayant été construit depuis plus de quinze ans, la division a été précédée, conformément aux dispositions de l'article L 111-6-2 du Code de la construction et de l'habitation, d'un diagnostic technique portant

80



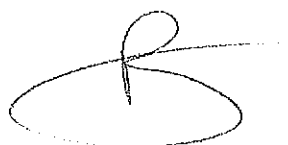
constat de l'état apparent de la solidité du clos et du couvert et de celui de l'état des conduites et canalisations collectives ainsi que des équipements communs et de sécurité.

Ce diagnostic technique a été établi par le cabinet **BATIMENT ET RENOVATION D'AQUITAINE**, dont le siège social est situé à **BORDEAUX (33000), 95 rue Fondaudège**, le **06 juin 2011** et un exemplaire est demeuré ci-joint et annexé après mention.

P L A N

Première partie	Désignation et division de l'ensemble immobilier. CHAPITRE I : Désignation générale. - Section 1 : Désignation et description de l'immeuble - Section 2 : Plan. - Section 3 : Dispositions relatives à l'urbanisme - Origine de propriété. CHAPITRE II : Division de l'immeuble - Etat descriptif de division.
	CHAPITRE III : Définition des parties communes. CHAPITRE IV : Définition des parties privatives.
Deuxième partie	Destination de l'immeuble - Droits et obligations des copropriétaires. CHAPITRE I : Destination de l'immeuble. CHAPITRE II : Droits et obligations des copropriétaires. - Section 1 : Usage des parties communes.
	- Section 2 : Usage des parties privatives.
Troisième partie	Etat de répartition des charges. CHAPITRE I : Charges générales CHAPITRE II : Charges relatives aux services collectifs et éléments d'équipements communs.
Quatrième partie	Règlement des charges. CHAPITRE I : Versement entre les mains du syndic. CHAPITRE II : Délais de versement. CHAPITRE III : Poursuite. CHAPITRE IV : Indivisibilité.
Cinquième partie	Mutation de propriété et de jouissance - Constitution de droits réels. CHAPITRE I : Opposabilité du règlement de copropriété et de l'état descriptif de division. CHAPITRE II : Mutation entre vifs. CHAPITRE III : Mutation à cause de mort. CHAPITRE IV : Indivision - Démembrement de propriété. CHAPITRE V : Locations. CHAPITRE VI : Modification des lots.
Sixième partie	Administration de l'immeuble CHAPITRE I : Le syndicat des copropriétaires (sa nature, ses organes de gestion). CHAPITRE II : Les Assemblées Générales. - Section 1 : Périodicité des réunions. - Section 2 : Convocations.

50



	- Section 3 : Tenue des assemblées générales. - Section 4 : Vote et procès-verbaux. - Section 5 : Comptage des voix. - Section 6 : Décisions exigeant l'unanimité. - Section 7 : Majorités requises selon les décisions à prendre. CHAPITRE III : Le syndic. - Section 1 : Nomination, durée des fonctions, rémunération. - Section 2 : Mission d'exécution du syndic. - Section 3 : Mission d'administration du syndic. - Section 4 : Gestion de la trésorerie et du syndicat. - Section 5 : Administration en justice. - Section 6 : Limitation des pouvoirs du syndic CHAPITRE IV : Le conseil syndical - Section 1 : Rôle du conseil syndical. - Section 2 : Constitution du conseil syndical. - Section 3 : Fonctionnement du conseil syndical. - Section 4 : Mission du conseil syndical. - Section 5 : Cas particulier de non existence d'un conseil syndical. CHAPITRE I : Améliorations. CHAPITRE II : Surélévation et addition de construction. CHAPITRE III : Réparation du préjudice subi par certains copropriétaires. CHAPITRE IV : Conventions particulières. CHAPITRE V : Reconstruction
Septième Partie	CHAPITRE I : Assurance collective du syndicat. CHAPITRE II : Assurance personnelle des copropriétaires. CHAPITRE III : Sort des indemnités de sinistre. CHAPITRE IV : Indivision – Démembrement de propriété.
Huitième Partie	CHAPITRE I : Améliorations. CHAPITRE II : Surélévation et addition de construction. CHAPITRE III : Réparation du préjudice subi par certains copropriétaires. CHAPITRE IV : Conventions particulières. CHAPITRE V : Reconstruction
Neuvième Partie	CHAPITRE I : Modification du règlement de copropriété. CHAPITRE II : Litiges. CHAPITRE III : Publicité foncière. CHAPITRE IV : Élection de domicile.

afc



PREMIERE PARTIE
DESIGNATION ET DIVISION DE L'IMMEUBLE

CHAPITRE I : - DESIGNATION GENERALE

SECTION I : - DESIGNATION ET DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE

DESIGNATION

Les présentes s'appliquent à un **IMMEUBLE** situé sur la commune de **BORDEAUX (33000) - 24, Avenue d'Ares :**

Figurant au cadastre de ladite commune sous les relations suivantes :

<i>Section</i>	<i>N°</i>	<i>Lieudit</i>	<i>Surface</i>
IV	75	24 Avenue d'Ares	00 ha 03 a 38 ca

L'immeuble est délimité :

- *au Nord, à l'Avenue d'Arès ;*
- *à l'Est, au 20 et 22 Avenue d'Arès ;*
- *à l'Ouest, au 26 Avenue d'Arès*
- *et au Sud, au 26 Avenue d'Arès.*

PROPRIETAIRE

Le requérant, agit en sa qualité de représentant de la société dénommée "**SAINT MACAIRE (SCI)**", propriétaire au moyen de l'acquisition ci-après énoncée sous le titre « origine de propriété ».

DESCRIPTION GENERALE DE L'IMMEUBLE

L'immeuble, désigné sous le nom de "Syndicat 24 Avenue d'Arès à BORDEAUX", comprend :

- Le corps du bâtiment A en façade sur la rue, élevé d'un rez-de-chaussé et d'un étage avec accès privatifs sur rue pour les deux locaux commerciaux + accès par le couloir commun, et au centre une entrée principale située 24 avenue d'Arès au moyen d'une porte formant passage donnant accès au couloir commun et à la cour.

- Le corps du bâtiment B, élevé sur terre-plein d'un rez-de-chaussée, situé au centre de la propriété et mitoyen à la partie arrière gauche du bâtiment A.

- Le corps du bâtiment C, élevé sur terre-plein d'un rez-de-chaussée, situé en fond de parcelle.

- Le corps du bâtiment D, élevé sur terre-plein d'un rez-de-chaussée, situé au centre de la propriété et mitoyen à la partie arrière droite du bâtiment A.

N°



SECTION II : - PLANS

La localisation et la division de l'immeuble sont expliquées par une série de plans, ci-annexés aux présentes après mention savoir :

- un plan de masse,
- un plan du rez-de-chaussée,
- Et un plan du premier étage.

PRECISIONS DIVERSES

DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION

Le **REQUERANT** déclare que l'ensemble immobilier sus-désigné a été achevé depuis plus de dix ans.

SECTION III : - DISPOSITIONS RELATIVES A L'URBANISME

Enonciation des documents obtenus

1°/ - Certificat d'urbanisme d'information

Un certificat d'urbanisme d'information dont une copie est ci-annexée a été délivré par la Mairie de BORDEAUX le 24 août 2011 sous le numéro CU 033 063 11 Z3845.

Le contenu de ce certificat dont le détail a été intégralement porté à la connaissance des parties, ce qu'elles reconnaissent, est le suivant :

"CADRE 1 : Demande déposée le 21/07/2011

Par SCP FOURNIER PIERRE OLIVIER

7 PLACE DE TOURNY

33000 BORDEAUX

Sur un terrain situé : 24 Avenue d'Arès

33000 BORDEAUX

IV 75 (338 m2)

CADRE 2 : TERRAIN DE LA DEMANDE

Surface du terrain : 338 m2

CADRE 3 : OBJET DE LA DEMANDE DE CERTIFICAT D'URBANISME

a- Demande en vue de connaître les dispositions d'urbanisme applicables au terrain (art. L 410-1-1er alinéa du Code de l'Urbanisme)

CADRE 4 : REPONSE A LA DEMANDE DE CERTIFICAT D'URBANISME

Simple information (L 410-1a)

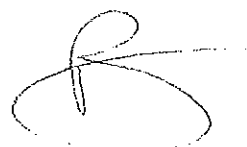
CADRE 5 : ACCORDS NECESSAIRES

- des monuments historiques : Service Départementale de l'Architecture et du Patrimoine.

CADRE 6 : DROIT DE PREEMPTION ET BENEFICIAIRE DU DROIT

Le terrain est soumis au Droit de Préemption Urbain (DPU) RENFORCE de la Communauté Urbaine de Bordeaux.

26-0



Le conseil municipal de la ville de Bordeaux a en outre voté le 15 juillet 2008 la délibération instituant un droit de préemption sur les fonds de commerce, fonds artisanaux et baux commerciaux, s'engageant ainsi dans un dispositif visant au maintien de la diversité des activités commerciales et artisanales sur un périmètre défini.

Avant toute mutation du terrain et des bâtiments, le propriétaire devra faire une déclaration d'intention d'aliéner auprès du bénéficiaire du droit de préemption. Elle comportera l'indication du prix et les conditions de la vente projetée.

SANCTION : nullité de la vente en cas d'absence de déclaration.

CADRE 7 : NATURE DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE APPLICABLES AU TERRAIN

- PM1 : Plan d'exposition aux risques naturels
- AC1 : Protection des monuments historiques et classés
- PT1 : Protection des transmissions radioélectriques contre les perturbations électromagnétiques
- PT2 : Protection des transmissions radioélectriques contre les obstacles

CADRE 8 : NATURE DES DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN

- Plan Local d'Urbanisme approuvé en date du 21 juillet 2006, / Vu les délibérations du Conseil Communautaire en date du 18 janvier 2008 n°2008/0029 et n°2008/0030, approuvant la 1ère et la 2ème modification du Plan Local d'Urbanisme, Vu la délibération du Conseil Communautaire en date du 29 mai 2009 n°2009/0323 approuvant la 3ème modification du Plan Local d'Urbanisme. Vu la délibération du Conseil de Communauté en date du 27 novembre 2009 portant approbation de la 4ème modification du Plan Local d'Urbanisme. Vu les délibérations numéro 2011/0205 et 2011/0206 du Conseil de Communauté en date du 25 mars 2011 approuvant la modification simplifiée numéro 1 et la 5ème modification du Plan Local d'Urbanisme.

Zone : #Umep+1

CADRE 9 : CONTENU DES DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES TERRAIN

Règlement de la zone concernée du Plan Local d'Urbanisme consultable en Mairie et sur le site Internet.

CADRE 10 : DISPOSITIONS RELATIVES A LA DENSITE (en m2)

Non renseigné

CADRE 11 : EQUIPEMENTS PUBLICS

Non renseigné

CADRE 12 : TAXES ET CONTRIBUTIONS

Fiscalité applicable aux constructions en date de délivrance du présent certificat :

*Taxe locale d'équipement : Taux: 2,80 %
Taxe départementale des espaces naturels sensibles. Taux 1%
Taxe départementale pour le financement des conseils d'architecture, d'urbanisme et d'environnement : Taux: 0.30 %
Redevance d'archéologie préventive (L 2001-44)*

Travaux et participations susceptibles d'être exigés à l'occasion de l'opération:

- Participations pour le raccordement à l'égout article L 332-6-1-2 du Code de l'Urbanisme et L 1331-7 du Code de la santé publique.

Une participation pour Raccordement à l'égout sera perçue (cf délibération

pf^c



communautaire numéro 2011/00312 du 29/04/2011).

Le prix de vase de la participation set de 12 Euros/m2.

Le taux sera actualisé au moment de la signature de l'autorisation en fonction de l'indice TP 10 a du 1er juillet et 1er janvier (dernière valeur connue).

- Participation pour la non réalisation d'aires de stationnement, s'il existe un déficit de x places le demandeur est autorisé à le résorber en s'acquittant de la participation prévue à l'article L 332-6-1 2°b du Code de l'urbanisme le montant de la participation est de 16 416,34 Euros par place manquante.

En application de l'article 3 du B du I de l'article 28 de la loi de finances rectificatives pour 2010 du 30 décembre 2010, le régime des taxes et participations d'urbanisme mentionné dans le présent certificat d'urbanisme ne sera pas applicable aux demandes d'autorisation d'urbanisme déposées à compter du 1^{er} mars 2012.

Redevance d'archéologie préventive

Loi numéro 2003-707 du 1er août 2003, modifiant la loi numéro 2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive et en application de l'article 17 de la loi numéro 2004-804 du 9 août 2004;

Il est institué une redevance d'archéologie préventive due par les personnes publiques ou privées projetant d'exécuter, une construction égale ou supérieure à 1 000 mètres carrés de surface hors œuvre nette.

Le fait générateur de la redevance d'archéologie préventive est :

a) pour les travaux soumis à autorisation ou à déclaration préalable en application du code de l'urbanisme, la délivrance de cette autorisation ou la non opposition aux travaux.

b) pour les travaux autres que ceux mentionnés au "a" et donnant lieu à une étude d'impact, l'acte qui décide, éventuellement après enquête publique, la réalisation du projet et en détermine l'emprise.

c) pour les autres types d'affouillement, le dépôt de la déclaration administrative préalable.

Dans le cas où l'aménageur souhaite que le diagnostic soit réalisé avant la délivrance de l'autorisation préalable ou la non opposition aux travaux visée au a, ou avant l'édition de l'acte visé au "b", le fait générateur de la redevance est le dépôt de la demande de réalisation du diagnostic;

Pour un lotissement ou une zone d'aménagement concerté, la personne publique ou privée qui réalise ou fait réaliser le projet d'aménagement est débitrice, pour l'ensemble du projet d'aménagement de la redevance d'archéologie préventive. Elle bénéficie des exonérations prévues à l'article 9-1 pour les logements à usage locatif construits ou améliorés avec le concours de l'Etat.

Cette redevance ne peut être perçue qu'une seule fois pour un même terrain d'assiette. Elle n'est pas due lorsque celui-ci a fait l'objet d'une opération visant à la détection, à la conservation ou à la sauvegarde par l'étude scientifique du patrimoine archéologique, effectuée dans des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat.

I- Lorsqu'elle est perçue sur des travaux visés aux "a" son montant est de 0,3% de la valeur de l'ensemble immobilier déterminée conformément à l'article 1585 D du code général des impôts.

II- Lorsqu'elle est perçue sur des travaux visés aux "b et c" de l'article L 524-2, son montant est égal à 0,32 euros par mètre carré. Ce montant est indexé sur l'indice du coût de la construction.

CADRE 13 : OBSERVATIONS ET PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

La loi numéro 99-471 du 8 juin 1999 tendant à protéger les acquéreurs et propriétaires d'immeubles contre les termites et autres insectes xylophages, ses décrets d'application ainsi que l'arrêté préfectoral du 12 février 2001 et l'arrêté municipal numéro 03/5328 du 25 juin 2003 doivent être strictement respectés. Pour toute information complémentaire vous pouvez vous adresser au Service Communal d'Hygiène et de Santé au 05 5610 24 33

pfo



Tout aménagement nouveau de voirie (branchement, dépressions charretières, ponceaux, busages...) ainsi que l'alignement, le nivellement, le niveau de la cote de seuil des accès, seront demandés à Monsieur le Chef de la 8ème circonscription de la voirie CUB préalablement à toute intervention concernant le domaine public.

Le pétitionnaire aura à sa charge les frais de branchement sur la voie publique. Dans le cas où les accès existants ne seraient pas utilisés, ils seront supprimés c'est-à-dire : remise à niveau des bordures et réfection du trottoir. Les aménagements ci-dessus seront réalisés par la CUB aux frais du pétitionnaire.

Le demandeur aura à sa charge les frais de branchement sur la voirie publique.

Toute dégradation du domaine public commise pendant la durée des travaux sera réfectionnée par la CUB aux frais du bénéficiaire du permis. Un constat des lieux contradictoire pourra être effectué à sa demande avant l'ouverture du chantier.

En l'absence de constat, les lieux seront réputés en bon état d'entretien.

Risque de retrait gonflement des argiles : la ville de Bordeaux est concernée par ce risque. Pour toute information sur les zones et les mesures techniques à prendre, vous devez consulter les sites www.argiles.fr et www.prim.net.

La parcelle concernée est située en périmètre de protection d'un Monument historique protégé : à ce titre, tout projet de construction, de démolition, de modification de construction, de coupe ou d'abattage d'arbres, d'installation ou de travaux divers, devra faire l'objet d'un avis de l'Architecte des bâtiments de France, conformément à l'article R 425-1 du Code de l'Urbanisme.

Terrain situé en zone de bruit, l'attention du demandeur est attirée sur le fait qu'une isolation acoustique devra être réalisée (article R. 111-4 du Code de la Construction et de l'Habitation)

Cette parcelle est comprise dans le périmètre de protection défini au titre de l'article L 123-1-7 du Code de l'Urbanisme prévoyant des dispositions particulières pour la protection du patrimoine bâti et paysager (cf chapitre 7 du PLU).

Risque de retrait gonflement des argiles : la ville de Bordeaux est concernée par ce risque. Pour toute information sur les zones et les mesures techniques à prendre, vous devez consulter les sites www.argiles.fr et www.prim.net

SANCTIONS EN CAS D'INFRACTION

Attention : le non respect de ces formalités ou l'utilisation du sol en méconnaissance des règles de l'urbanisme est passible d'une amende d'un montant maximum de 6000 euros par mètre carré de surface construite ou démolie ou rendue inutilisable ou dans les autres cas, une amende d'un montant de 300 000 Euros.

La démolition des ouvrages ou la remise en état des lieux peut être également ordonnée..."

Les parties :

- s'obligent expressément à faire leur affaire personnelle de l'exécution des charges et prescriptions et du respect des servitudes publiques et autres limitations administratives au droit de propriété qui sont mentionnées en ce document au caractère purement informatif et dont elles déclarent avoir pris connaissance ;
- reconnaissent que le notaire soussigné leur a fourni tous éclaircissements




complémentaires sur la portée, l'étendue et les effets desdites charges et prescriptions ;

- déclarent qu'elles n'ont jamais fait de l'obtention d'un certificat d'urbanisme pré opérationnel et de la possibilité d'exécuter des travaux nécessitant l'obtention préalable d'un permis de construire une condition des présentes.

2/ - Arrêté d'alignement

Un arrêté d'alignement, dont une copie est demeurée ci-annexée après mention, a été délivré par la **COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX** à la date du **28 Juillet 2011**.

Il résulte de cet arrêté que l'immeuble dont il s'agit *conserve son alignement*.

ETAT DES RISQUES NATURELS PREVISIBLES – ETAT DES RISQUES TECHNOLOGIQUES – REGLEMENTATION GENERALE

Les dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'environnement sont ci-après littéralement rapportées :

« I. - Les acquéreurs ou locataires de biens immobiliers situés dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité définies par décret en Conseil d'Etat, sont informés par le vendeur ou le bailleur de l'existence des risques visés par ce plan ou ce décret. A cet effet, un état des risques naturels et technologiques est établi à partir des informations mises à disposition par le préfet. En cas de mise en vente de l'immeuble, l'état est produit dans les conditions et selon les modalités prévues aux articles L. 271-4 et L. 271-5 du code de la construction et de l'habitation.

II. - En cas de mise en location de l'immeuble, l'état des risques naturels et technologiques est fourni au nouveau locataire dans les conditions et selon les modalités prévues à l'article 3-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.

III. - Le préfet arrête la liste des communes dans lesquelles les dispositions du I et du II sont applicables ainsi que, pour chaque commune concernée, la liste des risques et des documents à prendre en compte.

IV. - Lorsqu'un immeuble bâti a subi un sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L. 125-2 ou de l'article L. 128-2 du code des assurances, le vendeur ou le bailleur de l'immeuble est tenu d'informer par écrit l'acquéreur ou le locataire de tout sinistre survenu pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé en application des présentes dispositions. En cas de vente de l'immeuble, cette information est mentionnée dans l'acte authentique constatant la réalisation de la vente.

V. - En cas de non-respect des dispositions du présent article, l'acquéreur ou le locataire peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix. »

Plan de prévention des risques naturels prévisibles

Un plan de prévention des risques naturels prévisibles a été approuvé le 07 juillet 2005.




Conformément aux dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'environnement, un état des risques en date du **30 octobre 2011** est demeuré ci-joint et annexé après mention.

L'immeuble est situé dans le périmètre du plan de prévention de risques naturels prévisibles approuvé.

Les risques naturels pris en compte sont : les inondations.

L'immeuble n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité au titre d'une catastrophe liée à ce plan de prévention, ainsi déclaré.

Plan de prévention des risques technologiques

Il n'existe pas, à ce jour, de plan de prévention des risques technologiques applicable aux présentes, ainsi qu'il résulte de l'état des risques sus-visé.

SERVITUDES

Il n'a pas été fait mention sur les titres de propriété antérieurs de servitudes pouvant encore exister à ce jour.

SECTION IV : - ORIGINE DE PROPRIETE

L'immeuble objet des présentes appartient à la société dénommée "SAINT MACAIRE (SCI)", pour l'avoir acquis, de :

La société dénommée "SCI DES DS",

Société Civile Immobilière au capital de DEUX CENTS EUROS (200,00 EUR)

Ayant son siège social à BORDEAUX (33000), 10 rue Albert de Mun,

Identifiée sous le numéro SIREN 510111008 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BORDEAUX.

Aux termes d'un acte reçu par Maître Pierre-Olivier FOURNIER, Notaire à BORDEAUX (33000), le 24 mai 2011.

Moyennant le prix principal de QUATRE CENT SOIXANTE DIX MILLE EUROS (470.000,00 EUR) payé comptant et quittancé audit acte.

Une copie authentique dudit acte est en cours de publication au PREMIER bureau des hypothèques de BORDEAUX.

Origine de propriété antérieure

1 – Du chef de la société dénommée "SCI DES DS" :

L'immeuble objet des présentes appartient à la société dénommée "SCI des DS", pour l'avoir acquis, de :

La société dénommée KAHINA,

Société Civile Immobilière au capital de 200,00 EUR,

Ayant son siège social à TALENCE (Gironde), 4-6 cours Gambetta,

Identifiée sous le numéro SIREN 498.807.122, et immatriculée au Registre

fo



du Commerce et des Sociétés de BORDEAUX.

Aux termes d'un acte reçu par Maître Nicolas PEYRE, Notaire à AMBARES ET LAGRAVE (Gironde), le 02 février 2010.

Moyennant un prix principal de QUATRE CENT MILLE EUROS (400.000,00 EUR) payé comptant et quittancé audit acte.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au PREMIER bureau des hypothèques de BORDEAUX, le 23 mars 2010, volume 2010P numéro 2895.

2 – Du chef de la société dénommée "KAHINA" :

Ledit immeuble appartenait à la société dénommée "KAHINA" pour l'avoir acquis de :

La société dénommée FIDELITE,

Société civile immobilière au capital de 1.500,00 EUR,

Dont le siège social est à EYSINES (Gironde) 35 rue du Collège technique,

Immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BORDEAUX, sous le numéro 453.458.168.

Aux termes d'un acte reçu par Maître REVELEAU, Notaire à BORDEAUX, le 31 octobre 2007.

Moyennant le prix principal de TROIS CENT VINGT CINQ MILLE EUROS (325.000,00 EUR) payé comptant et quittancé audit acte.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au PREMIER bureau des hypothèques de BORDEAUX, le 23 novembre 2007, volume 2007P numéro 10288.

3 – Du chef de la société dénommée "FIDELITE" :

Ledit immeuble appartenait à la société dénommée FIDELITE pour l'avoir acquis de :

La société dénommée ARES, société civile immobilière au capital de 609,80 EUR, dont le siège social est à BORDEAUX (Gironde), 12 Place Canteloup, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BORDEAUX, le 1er juin 2004.

Aux termes d'un acte reçu par Maître Catherine DUMAREAU, Notaire à BORDEAUX (33000), le 1er juin 2004.

Moyennant le prix principal de DEUX CENT TREIZE MILLE QUATRE CENT TRENTE EUROS (213.430,00 EUR) payé comptant et quittancé audit acte.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au PREMIER bureau des hypothèques de BORDEAUX, le 29 juillet 2004, volume 2004P numéro 6726.

4 – Du chef de la société dénommée "ARES" :

Ledit immeuble appartenait à la société dénommée "ARES" pour l'avoir acquis de :

La société dénommée MONTANOR SARL,

Société à responsabilité limitée au capital de 50.000,00 Francs,





Dont le siège social est à BRUGES (Gironde), 104 rue Conrad Gaussens, Immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BORDEAUX, sous le numéro B 351.945.308.

Aux termes d'un acte reçu par Maître GARREAU, Notaire à CENON (33150), le 17 février 1995.

Moyennant le prix principal de CINQ CENT QUARANTE MILLE FRANCS (540.000,00 Francs), payé comptant et quittancé audit acte.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au PREMIER bureau des hypothèques de BORDEAUX, le 10 mars 1995, volume 1995P numéro 1982.

5 – Du chef de la société dénommée "MONTANOR SARL"

Ledit immeuble appartenait à la société dénommée "MONTANOR SARL" pour lui avoir été adjugé sous le nom de Maître JOLY, Avocat à BORDEAUX, qui lui en a passé déclaration immédiate aux termes d'un jugement rendu en l'audience des criées du Tribunal De Grande Instance de BORDEAUX, le 08 novembre 1990, avec le cahier des charges dressé par Maître ANDOUARD, Avocat à BORDEAUX, le 15 mars 1990, le tout :

A la requête de Maître Dominique BOUFFARD, Mandataire liquidateur de la liquidation judiciaire de Madame Renée Gabrielle Christiane GRES, née à VILLECOMTAL (Aveyron), le 15 avril 1938, veuve de Monsieur Henry Yvan Marcel SOULA, demeurant à BORDEAUX (Gironde), 24 Avenue d'Arès, nommé à cette fonction par le jugement du Tribunal de Commerce de BORDEAUX, le 18 octobre 1989.

Ledit jugement ayant été précédé du prononcé par le même tribunal en date du 18 août 1987, de la liquidation judiciaire de Madame Veuve SOULA, susnommée.

Cette ordonnance a été publiée au PREMIER bureau des hypothèques de BORDEAUX, le 22 décembre 1989, volume 98 numéro 56.

En vertu de l'autorisation donnée par Monsieur le Juge Commissaire à la liquidation des biens, suivant ordonnance en date du 18 octobre 1989.

En exécution du jugement rendu sur requête par le Tribunal de Grande Instance de BORDEAUX, le 08 novembre 1990.

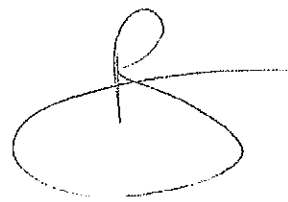
Et après l'accomplissement des formalités de publicité voulues par la loi.

Cette adjudication a été prononcée au profit de la société susnommée moyennant le prix principal de QUATRE CENT VINGT TROIS MILLE FRANCS (423.000,00 Francs.)

La grosse du jugement d'adjudication a été publiée au PREMIER bureau des hypothèques de BORDEAUX, le 25 mars 1991, volume 1991P, numéro 2408.

La société dénommée MONTANOR SARL s'est acquittée des frais de poursuite, suivant quittance établie par la SCP ANDOUARD JOLY LASSERRE ET E ANDOUARD, en date du 03 décembre 1990, et s'est acquitté du prix d'adjudication à la date du prix du 16 avril 1991.

PF_e



6 – Du chef de Madame veuve SOULA:

L'immeuble objet des présentes appartenait à Madame Renée GRES veuve SOULA pour avoir été acquis par elle de :

Monsieur Maurice Yves Anselme VALLAT, né à SAINT CHRISTOLY DE BLAYE, le 19 décembre 1910, retraité, et de Madame Marie Madeleine Gisèle Arlette MASSE, son épouse née à PLASSAC FLEURANCE (Gers), 51 rue Adolphe Cadéot.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de TROIS CENT MILLE FRANCS (300.000,00 FRANCS).

Une copie authentique dudit acte a été publiée au PREMIER bureau des hypothèques de BORDEAUX, le 25 juillet 1984, volume 8845 numéro 09.

CHAPITRE II : - DIVISION DE L'IMMEUBLE - ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

L'IMMEUBLE est divisé en lots selon la désignation de l'état descriptif de division ci-après, celui-ci comprend pour chaque lot, l'indication des parties privatives affectées à l'usage exclusif et particulier de son propriétaire, et les quotes-parts indivises des parties communes de L'IMMEUBLE.

L'IMMEUBLE sera divisé en NEUF (9) lots numérotés de 1 à 9.

DESIGNATION DES LOTS

LOT NUMERO UN (01) :

Au rez-de-chaussée du bâtiment A, sur la gauche, avec entrée privative sur rue et accessible par la première porte à gauche du couloir commun, un local commercial.

- Et les trente six/millièmes (36/1.000^e) de la propriété du sol et des parties communes générales de l'ensemble immobilier y attachées.

LOT NUMERO DEUX (02) :

Au rez-de-chaussée du bâtiment A, sur la droite, avec entrée privative sur rue + accessible par la première porte à droite, un local commercial.

- Et les trente huit/millièmes (38/1.000^e) de la propriété du sol et des parties communes générales de l'ensemble immobilier y attachées.

LOT NUMERO TROIS (03) :

Au rez-de-chaussée du bâtiment A, avec accès par l'entrée principale située au 24 avenue d'Arès, un studio accessible par la deuxième porte à gauche du couloir commun.

- Et les quatre vingt dix /millièmes (90/1.000^e) de la propriété du sol et des parties communes générales de l'ensemble immobilier y attachées.

LOT NUMERO QUATRE (04) :

Au premier étage du bâtiment A, avec accès par l'entrée principale située au 24 avenue d'Arès, puis accessible par l'escalier privatif extérieur du bâtiment

170



A, un appartement T4 en duplex avec combles. La jouissance exclusive du toit-terrasse sur le bâtiment D.

- Et les deux cent quatre vingt/millièmes (280/1.000^e) de la propriété du sol et des parties communes générales de l'ensemble immobilier y attachées.

LOT NUMERO CINQ (05) :

Au rez-de-chaussée du bâtiment B, avec accès par l'entrée principale située au 24 avenue d'Arès, un studio accessible par la troisième porte à gauche du couloir commun.

- Et les quatre vingt quinze/millièmes (95/1.000^e) de la propriété du sol et des parties communes générales de l'ensemble immobilier y attachées.

LOT NUMERO SIX (06) :

Au rez-de-chaussée du bâtiment B, avec accès par l'entrée principale située au 24 avenue d'Arès, un appartement T2 Bis accessible par la quatrième porte à gauche du couloir commun.

- Et les cent soixante dix/millièmes (170/1.000^e) de la propriété du sol et des parties communes générales de l'ensemble immobilier y attachées.

LOT NUMERO SEPT (07) :

Au rez-de-chaussée du bâtiment C, avec accès par l'entrée principale située au 24 avenue d'Arès, une petite maison de deux pièces principales avec une cour au fond de la parcelle.

- Et les cent quatre vingt dix/millièmes (190/1.000^e) de la propriété du sol et des parties communes générales de l'ensemble immobilier y attachées.

LOT NUMERO HUIT (08) :

Au rez-de-chaussée du bâtiment D, avec accès par l'entrée principale située au 24 avenue d'Arès, un studio accessible par la troisième porte à droite du couloir commun.

- Et les cent/millièmes (100/1.000^e) de la propriété du sol et des parties communes générales de l'ensemble immobilier y attachées.

LOT NUMERO NEUF (09) :

Au rez-de-chaussée du bâtiment D, avec accès par l'entrée principale située au 24 avenue d'Arès, un local de stockage accessible par la deuxième porte à droite du couloir commun.

-Et les un/millièmes (1/1.000^e) de la propriété du sol et des parties communes générales de l'ensemble immobilier y attachées.

CONDITIONS PARTICULIERES A CERTAINS LOTS
RESUME DE L'ETAT DESCRIPTIF

L'état descriptif qui précède est résumé dans le tableau récapitulatif établi ci-après conformément à l'article 71 du décret n° 55-1350 du 14 Octobre 1955, modifié par le décret n° 59-89 du 7 Janvier 1959, pris pour l'application du décret n° 55-22 du 4 Janvier 1955, portant réforme de la publicité foncière.

fo



TABLEAU RECAPITULATIF

N° des lots	Bâtiment	Etage	Nature du lot	Parties communes générales
1	A	RDC	Local commercial	36
2	A	RDC	Local commercial	38
3	A	RDC	Studio	90
4	A	1 ^{er}	Appartement T4	280
5	B	RDC	Studio	95
6	B	RDC	Appartement T2 bis	170
7	C	RDC	Petite maison T2	190
8	D	RDC	Studio	100
9	D	RDC	Local stockage	1
			TOTAL	1.000

EFFET RELATIF

ACQUISITION suivant acte reçu par Maître **Pierre-Olivier FOURNIER**, Notaire à **BORDEAUX (33000)** le 24 mai 2011,

En cours de publication au **PREMIER** bureau des hypothèques de **BORDEAUX**.

DIVISION DE L'IMMEUBLE

L'immeuble sera divisé en :

1° - parties privatives dont la définition, et la composition sont précisées ci-après.

2° - parties communes dont la définition est donnée ci-après.

CHAPITRE III : - DEFINITION DES PARTIES COMMUNES

Les parties communes sont celles qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif d'un copropriétaire, mais à l'usage et à l'utilité de tous les copropriétaires ou de plusieurs d'entre eux.

* Sont réputées parties communes :

- la totalité du sol, les voies d'accès;
- le gros oeuvre des bâtiments et sous-sol y compris le gros oeuvre des planchers;

- les toits ou toits terrasses;
- les escaliers et ascenseurs;
- les coffres, gaines et têtes de cheminée;
- les locaux des services communs;
- les entrées, passages et corridors;
- les éléments d'équipement communs en général;
- les canalisations y afférentes qui traversent des locaux privés.

* Sont présumées accessoires aux parties communes :

- le droit de surélever un bâtiment affecté à l'usage commun ou comportant plusieurs locaux constituant des parties privatives différentes et d'en

pro



affouiller le sol;

- le droit d'élever des bâtiments nouveaux dans les 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.

CHAPITRE IV : - DEFINITION DES PARTIES PRIVATIVES

Sont privatives les parties du bâtiment et des terrains réservés à l'usage exclusif d'un copropriétaire.

Il en est de même des accessoires desdits locaux ou terrains.

Constituent des parties privatives :

- l'intérieur des appartements, y compris la porte palière, les fenêtres, les vitres et devantures, les volets ou persiennes, les stores, les balustrades et appuis de balcons; - les parquets, dallages, carrelages et tous les revêtements de sol (à l'exception du gros oeuvre);
- les enduits des murs intérieurs, les peintures, tapisseries, vitres, glaces incorporées aux murs, tentures et décors, ainsi que les enduits des plafonds;
- les cloisons intérieures qui ne font pas partie du gros oeuvre, ainsi que les portes intérieures, les menuiseries intérieures, placards, penderies;
- les installations sanitaires de salles de bains, cabinets de toilette, WC;
- les canalisations intérieures affectées à l'usage exclusif d'un local privatif, les appareils de chauffage, y compris les radiateurs;
- les installations de cuisines, les vide-ordures particuliers;
- les encadrements et dessus de cheminée;
- les balcons et terrasses à usage privatif (sauf l'étanchéité et le gros oeuvre);
- les cloisons séparant deux appartements sont mitoyennes.

En bref, tout ce qui est à l'intérieur des locaux, la présente énumération n'étant qu'énonciative.

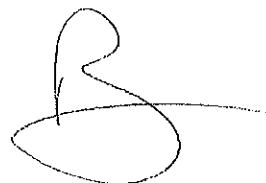
DEUXIEME PARTIE

DESTINATION DE L'IMMEUBLE - DROITS ET OBLIGATIONS DES COPROPRIETAIRES

CHAPITRE I : - DESTINATION DE L'IMMEUBLE

L'immeuble est affecté à usage d'habitation, de commerce et de bureaux.

Fe



CHAPITRE II : - DROITS ET OBLIGATIONS DE COPROPRIETAIRES

SECTION I : - USAGE DES "PARTIES COMMUNES"

1 - Limitations d'ordre général : Si chaque copropriétaire peut user librement des parties communes, il ne doit pas faire obstacle aux droits des autres copropriétaires. Nul ne pourra encombrer les parties communes et les vestibules d'entrée ne pourront en aucun cas servir de garages de bicyclettes, motocyclettes ou voitures d'enfant.

Il est interdit d'introduire dans l'immeuble, notamment dans les caves, des produits dangereux (explosifs par exemple), inflammables, insalubres ou malodorants.

2 - Fenêtres et balcons :

Il est interdit d'étendre du linge aux fenêtres et balcons.

Les règlements de police devront être respectés en ce qui concerne notamment le battage des tapis.

3 - Enseignes et plaques indicatrices : La pose d'enseignes, réclames, lanternes ou écriteaux quelconques sur la façade de l'immeuble est interdite, sauf pour le local commercial au rez-de-chaussée.

Les personnes exerçant une profession libérale pourront faire apposer dans le vestibule d'entrée une plaque faisant connaître leurs noms, profession, et l'emplacement de l'appartement où elles exercent leur activité. Le modèle de cette plaque sera fixé par le syndic avec l'approbation de l'assemblée générale ainsi que l'emplacement où elle pourra être apposée.

4 - Réparations. Entretien des choses communes :

Les copropriétaires devront souffrir, sans indemnité, les travaux de réparation ou d'entretien concernant les choses communes, quelle que soit la durée des travaux.

5- Visite des locaux privés :

Les copropriétaires devront laisser visiter leurs locaux privés. Cette visite peut être le fait du syndic, d'un architecte, d'entrepreneurs, de techniciens ou d'ouvriers chargés de conduire ou faire des travaux.

Il peut également s'agir d'une simple visite pour s'assurer de l'état des lieux.

6 - Absence prolongée :

En cas d'absence prolongée, le copropriétaire ou l'occupant devra laisser les clés de son appartement à la loge du concierge pour le cas d'urgence [ou encore à telle ou telle personne].




7 - Responsabilités :

Chaque copropriétaire sera personnellement responsable de dégradations faites aux parties communes et de manière générale, des conséquences dommageables susceptibles de résulter d'un usage abusif des parties communes, que ce soit par son fait, par le fait des personnes dont il doit répondre ou par le fait d'un bien dont il est légalement responsable.

SECTION 2 : - USAGE DES "PARTIES PRIVATIVES"

Chacun des copropriétaires use et jouit librement des parties privatives comprises dans son lot, sous la condition toutefois de ne porter atteinte ni aux droits des autres copropriétaires ni à la destination de l'immeuble.

1 - Mode d'occupation :

Les appartements devront être occupés à usage d'habitation ou professionnel, à l'exclusion de toute profession commerciale, industrielle ou artisanale.

L'exercice d'une profession libérale est autorisé dans les appartements, mais il ne pourra y être installé des bureaux commerciaux ou administratifs.

Les activités exercées dans les locaux commerciaux ne devront être ni malodorantes, ni bruyantes.

2 - Locations :

Les copropriétaires pourront louer librement leurs appartements à des tiers, sous réserve que les locataires soient de bonne vie et mœurs.

Chaque location devra faire l'objet d'une notification au syndic par lettre recommandée AR dans les quinze jours de l'entrée en jouissance du locataire.

3- Troubles de voisinage :

Les copropriétaires devront veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne subisse aucun trouble, soit par eux-mêmes, soit par des personnes occupant les lieux ou introduits par eux dans les lieux.

En particulier, ils devront éviter les bruits, odeurs, vibrations de quelque sorte que ce soit,

L'usage des appareils de radio, de télévision ou tout autre moyen de diffusion des sons est autorisé sous réserve que les bruits en résultant ne soient pas une gêne pour les voisins.

4- Harmonie de l'immeuble :

Aucun aménagement, aucune décoration ne pourront être faits sur les parties extérieures de l'immeuble, qui seraient susceptibles de nuire à l'harmonie de l'ensemble.

Toute modification ne pourra être effectuée qu'avec l'accord de l'assemblée générale des copropriétaires. Toutefois la pose des stores est autorisée sous réserve de respecter les modalités qui seront établies par l'assemblée générale des copropriétaires.




TROISIEME PARTIE ETAT DE REPARTITION DES CHARGES

CHAPITRE I : - CHARGES GENERALES

1 - Énumération

Cette énumération est purement énonciative et non limitative.

Impôts et contributions

Impôts et contributions de toute nature frappant les parties communes de l'immeuble et même ceux auxquels sont assujetties les parties divisées de l'immeuble tant que les services fiscaux ne les auront pas encore répartis entre les divers copropriétaires.

Frais d'administration et de gestion

- Honoraires du syndic, frais de fonctionnement du syndicat et du conseil syndical, honoraires de l'architecte.
- Salaires du concierge, rémunération du personnel de service et frais annexes, frais de nettoyage ou d'entretien des parties communes générales.
- Primes d'assurances souscrites par le syndicat.

Frais divers

- Éclairage, nettoyage, entretien des entrées, cours communes et escaliers;
- Achat et remplacement des poubelles;
- Entretien et réparation de la loge du gardien et de tous autres locaux communs;
- Entretien et réparation ou remplacement de l'installation électrique à usage commun, location et entretien des compteurs à usage collectif;
- Entretien et réparation de portiers électroniques.

Bâtiments

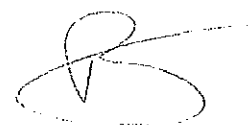
- Les frais d'entretien, de réparation et de reconstruction de toute nature concernant les parties communes et notamment des gros murs, les frais de ravalement des façades et d'une manière générale tous frais directs ou indirects d'entretien, de réparation ou de reconstruction des bâtiments et sous-sol.

2 - Répartition

Les copropriétaires sont tenus de participer aux charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement commun en fonction de l'utilité que ces services et éléments présentent à l'égard de chaque lot.

Ils participent aux charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes proportionnellement aux valeurs relatives des parties privatives comprises dans leurs lots, telles que ces valeurs résultent des dispositions de l'article 5 de la loi du 10 juillet 1965.

La quote-part afférente à chaque lot dans chacune des catégories de charges, ainsi que les éléments pris en considération et la méthode de calcul permettant de fixer les quotes-parts de parties communes et la répartition des charges, sont fixés dans les conditions prévues ci-après, poste par poste.

3 - Charges Toitures et Bâtiments

Les frais d'entretien et de réparation seront répartis entre les copropriétaires de la manière suivante.

Bâtiment A

RDC Lot n°1 et les 36 tantièmes/445
 RDC Lot n°2 et les 38 tantièmes/445
 RDC Lot n°3 et les 90 tantièmes/445
 RDC Lot n°9 et 01 tantièmes/445
 1 étage Lot n°4 et les 280 tantièmes /445

Bâtiment B

RDC Lot n°5 et les 95 tantièmes /265
 RDC Lot n°6 et les 170 tantièmes /265

Bâtiment C

RDC: Lot n°7 et les 190 tantièmes /190

Bâtiment D:

RDC : Lot n°8 et les 100 tantièmes /100

CHAPITRE II : – CHARGES RELATIVES AUX SERVICES COLLECTIFS ET ELEMENTS D'EQUIPEMENT COMMUN

Ces charges sont relatives :

- aux charges d'entrée;
- aux dépenses d'eau froide;
- enfin à certains cas particuliers.

1 - Charges d'entrée, d'interphone et commun

Ces charges comprennent l'entretien, le nettoyage et les réparations.

Répartition

Ces charges seront réparties entre les copropriétaires de la manière suivante :

RDC Lot n°3 et les 90 tantièmes/925
 1er étage : Lot n°4 et les 280 tantièmes/925
 RDC : Lot n°5 et les 95 tantièmes/925
 RDC Lot n°6 et les 170 tantièmes/925
 RDC Lot n°7 et les 190 tantièmes/925
 RDC : Lot n°8 et les 100 tantièmes/925




2 - Dépenses d'eau froide

Les charges d'eau froide relevées au compteur général de l'immeuble seront réparties entre les copropriétaires au prorata de leurs tantièmes de copropriété.

Si la pose de compteurs individuels dans chaque appartement a été décidée par l'assemblée générale des copropriétaires, chaque copropriétaire supportera les dépenses indiquées par son compteur individuel ainsi que la redevance pour l'entretien, la location et les réparations éventuelles du compteur.

La différence existant entre la totalité des consommations individuelles et celles relevées au compteur général sera répartie en fonction des tantièmes de copropriété de chaque lot.

3 - Cas particuliers

Balcons et terrasses

Les copropriétaires ayant l'usage exclusif de balcons ou terrasses devront en assurer l'entretien, le nettoyage et la réparation des revêtements de sol,

Par contre les autres dépenses, notamment celles relatives au gros oeuvre et à l'étanchéité constitueront des charges communes.

QUATRIEME PARTIE REGLEMENT DES CHARGES

CHAPITRE I : - VERSEMENT ENTRE LES MAINS DU SYNDIC

Les copropriétaires verseront au syndic :

1- Une avance de trésorerie constituant la réserve prévue au règlement de copropriété, laquelle ne peut excéder 1/6 du montant du budget prévisionnel.

2- Au début de chaque trimestre, une provision destinée à faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble, égale au quart du budget voté.

« Cette provision est exigible le premier jour de chaque trimestre, ou le premier jour de la période fixée en assemblée générale ».

3- Des provisions spéciales destinées à permettre l'exécution des décisions de l'assemblée générale relatives à des travaux approuvés par elle,

L'assemblée décide s'il y a lieu du mode de placement des fonds ainsi recueillis,

4- Les sommes afférentes aux dépenses pour travaux qui ne sont pas comprises dans le budget prévisionnel (ces sommes sont exigibles selon les modalités votées par l'assemblée générale).

CHAPITRE II : - DELAIS DE VERSEMENT

Les versements devront être effectués dans le mois suivant la demande du syndic.

À défaut, le syndic pourra faire signifier une mise en demeure au copropriétaire défaillant, laquelle fera courir les intérêts de retard au taux légal.




CHAPITRE III : - POURSUITE

Le paiement de sa part contributive par chaque copropriétaire sera poursuivi par toutes voies de droit et assuré par les mesures conservatoires ou d'exécution en vigueur.

Depuis le 1^{er} janvier 2002, les frais nécessaires exposés par le syndicat, à compter de la mise en demeure, pour le recouvrement d'une créance de charge justifiée à l'encontre d'un copropriétaire, sont imputables à ce seul copropriétaire.

À défaut du versement à sa date d'exigibilité d'une provision prévue au chapitre I de la quatrième partie du présent règlement, les autres provisions prévues à ce même chapitre et non encore échues deviennent immédiatement exigibles après mise en demeure par lettre recommandée avec demande d'avis de réception restée infructueuse pendant plus de trente jours à compter du lendemain du jour de la première présentation de la lettre recommandée au domicile de son destinataire.

Après avoir constaté le vote du budget prévisionnel par l'assemblée générale des copropriétaires ainsi que la déchéance du terme, le président du tribunal de grande instance statuant comme en matière de référé peut condamner le copropriétaire défaillant au versement des provisions prévues et exigibles.

L'ordonnance est assortie de l'exécution provisoire de plein droit,

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

CHAPITRE IV : - INDIVISIBILITE

Les obligations de chaque copropriétaire sont indivisibles à l'égard du syndicat.

CINQUIEME PARTIE MUTATIONS DE PROPRIETE ET DE JOUISSANCE CONSTITUTION DE DROITS REELS
--

CHAPITRE I : - OPPOSABILITE DU REGLEMENT DE COPROPRIETE ET DE L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

Le règlement de copropriété et l'état descriptif de division seront à compter de leur publication à la conservation des hypothèques, opposables aux ayants cause à titre particulier des copropriétaires.

Au cas où ces documents n'auraient pas été publiés, ils seraient cependant

Fe

[Signature]

opposables aux ayants cause des copropriétaires, qui, après en avoir eu connaissance, auraient adhéré aux obligations susceptibles d'en résulter.

CHAPITRE II : - MUTATIONS ENTRE VIFS

Le paiement de la provision exigible du budget prévisionnel incombe au vendeur.

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

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

Les conventions passées entre le vendeur et l'acquéreur ne sont pas opposables à la copropriété.

CHAPITRE III : - MUTATIONS A CAUSE DE MORT

En cas de mutation par décès, les héritiers et ayants droit doivent justifier au syndic, dans les 2 mois du décès, de leurs qualités héréditaires par une lettre du notaire chargé de la succession.

En cas de cessation de l'indivision qui a fait suite au décès, le syndic doit en être informé dans le mois qui suit par une lettre du notaire, rédacteur de l'acte, contenant les nom, prénoms, profession et domicile du nouveau propriétaire, la date de la mutation et celle de l'entrée en jouissance.

Les dispositions ci-dessus sont applicables en cas de legs particulier. Le légataire restera tenu solidairement avec les héritiers des dettes afférentes au lot cédé.

CHAPITRE IV : - INDIVISION - DEMEMBREMENT DU DROIT DE PROPRIETE

1- Indivision

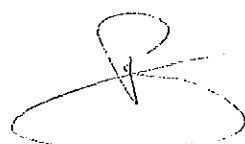
Les indivisaires doivent se faire représenter auprès du syndic et des assemblées générales par un mandataire commun, désigné au besoin par le président du Tribunal de Grande Instance.

2- Usufruit, droit d'usage et d'habitation

En cas de démembrement du droit de propriété, les nus-propriétaires et les usufruitiers seront solidairement responsables vis-à-vis du syndicat du paiement des charges afférentes au lot litigieux.

Les intéressés devront se faire représenter auprès du syndic et des assemblées comme dit ci-dessus, et la constitution d'un droit d'usufruit, d'usager

Fc



de l'habitation devra être notifiée comme indiquée ci-dessus.

CHAPITRE V : - LOCATIONS

Le copropriétaire qui consent une location sur son lot doit donner connaissance au locataire des dispositions du présent règlement.

Le copropriétaire loueur devra quinze jours avant la mise à disposition des lieux, prévenir le syndic, par lettre recommandée avec AR, de la location consentie en précisant le nom du locataire, le montant du loyer et son mode de paiement, pour permettre au syndic d'exercer éventuellement le privilège prévu par l'article 19 de la loi du 10 juillet 1965.

CHAPITRE VI : - MODIFICATION DES LOTS

En cas de modification des lots, soit par échange, cession partielle ou division des lots antérieurs, la nouvelle répartition des quotes-parts des parties communes et des charges sera modifiée, le total devant rester inchangé.

Toutefois, la nouvelle répartition des charges sera en application de l'article 11 de la loi du 10 juillet 1965, soumise à l'approbation de l'assemblée générale des copropriétaires.

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.

Cet acte modificatif attribuera un nouveau numéro à chacune des parties du lot divisé, de même que si plusieurs lots sont réunis pour former un lot unique.

Une expédition de l'acte modificatif faisant mention de la publicité foncière devra être remise :

1° au syndic de la copropriété;

2° au notaire détenteur de la minute du présent règlement ou à son successeur pour être déposé en suite de celle-ci au rang de ses minutes.

Le coût de ces expéditions et dépôt au rang des minutes du notaire sera à la charge du ou des copropriétaires ayant effectué cette modification.

SIXIEME PARTIE ADMINISTRATION DE L'IMMEUBLE
--

CHAPITRE I : - LE SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES (SA NATURE, SES ORGANES DE GESTION)

La collectivité des copropriétaires est constituée en un syndicat doté de la personnalité civile. Son but est la conservation de l'immeuble et la gestion des

Pa



parties communes.

Le syndicat a qualité pour agir en justice, tant en demandant qu'en défendant.

L'assemblée générale des copropriétaires pourra décider de lui donner la forme coopérative.

Les décisions sont prises par l'assemblée des copropriétaires et exécutées par le syndic. Le syndicat prendra la dénomination de Syndicat 24 Avenue d'Arès à BORDEAUX.

CHAPITRE II : - LES ASSEMBLEES GENERALES

SECTION 1 : - PERIODICITE DES REUNIONS

L'assemblée générale des copropriétaires se réunira au moins une fois par an.

Elle pourra également être réunie en assemblée générale extraordinaire à tout moment, aussi souvent que cela sera nécessaire.

L'assemblée générale des copropriétaires appelée à voter le budget prévisionnel destiné à faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes, est réunie dans un délai de six mois à compter du dernier jour de l'exercice comptable précédent.

La première assemblée générale désignera un syndic, fixera sa rémunération et arrêtera le budget prévisionnel jusqu'à l'expiration de l'exercice en cours.

SECTION 2 : - CONVOCATIONS

1 - Convocation par le syndic

C'est en principe au syndic de convoquer l'assemblée générale. Sous réserve de la périodicité d'un an qui est obligatoire, le syndic décide seul de l'opportunité de convoquer l'assemblée.

Toutefois, si la convocation est requise par le conseil syndical le syndic à l'obligation de convoquer l'assemblée.

Il en est de même si elle est demandée par un ou plusieurs copropriétaire représentant au moins un quart des voix de tous les copropriétaires.

La demande doit dans l'un et l'autre cas, être notifiée par lettre recommandée AR adressée au syndic, en précisant les questions dont l'inscription à l'ordre du jour est requise.

2 - Convocation par d'autres personnes que le syndic

1° Le président du conseil syndical

S'il en existe, et si comme dit ci-dessus la mise en demeure du syndic est restée infructueuse pendant plus de 8 jours, le président du conseil syndical est habilité à le faire.

2° Le président du tribunal statuant en référé

Ce dernier peut, à la requête d'un copropriétaire, et après mise en oeuvre de la procédure précédente sans résultat, saisir le président du tribunal de grande instance de la situation de l'immeuble, statuant en référé lequel désignera un copropriétaire ou un mandataire de justice à l'effet de convoquer l'assemblée. Cette procédure est dirigée contre le syndic.

En toute hypothèse, la convocation de l'assemblée doit être notifiée au syndic (par lettre recommandée AR).

3 - Délai et contenu de la convocation

Sauf urgence, la convocation est notifiée par lettre recommandée AR au moins vingt un jours avant la réunion. Ce délai peut être ramené à 8 jours en cas d'urgence.

Au lieu et place de la lettre recommandée AR, les convocations pourront être remises contre récépissé ou émargement dans les délais précités.

Il est ici précisé que l'assemblée générale tiendra ses réunions dans la commune de la situation de l'immeuble.

Cas particulier: lorsque, à défaut de décision prise à la majorité de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965, une nouvelle assemblée générale est réunie pour statuer dans les conditions prévues par l'article 24 de la loi et si l'ordre du jour n'est pas modifié, le délai de convocation peut être réduit à 8 jours et la notification des documents complémentaires n'a pas à être renouvelée.

La convocation contient l'indication des lieux, date et heure de la réunion ainsi que l'ordre du jour qui précise chacune des questions soumises à la délibération de l'assemblée.

En outre la convocation rappelle les modalités de consultation des pièces justificatives des charges telles qu'elles ont été arrêtées par l'assemblée générale en application de l'article 18-1 de la loi du 10 juillet 1965,

4 - Documents complémentaires

Doivent être notifiés au plus tard en même temps que l'ordre du jour [ou annexés à l'ordre du jour]

1. Pour la validité de la décision

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

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

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

Ro



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

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

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

7° Le projet de résolution lorsque l'assemblée est appelée à statuer sur l'une des questions mentionnées à l'article 14-1 (al. 2 et 3), 14-2 (al. 2), 18 (al. 7), 24 (al. 2 et 3), 25, 26-2, 30 (al. 1^{er}, 2 et 3), 35, 37 (al. 3 et 4) de la loi du 10 juillet 1965;

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

9° Les conclusions du rapport de l'administrateur provisoire lorsqu'il en a été désigné un par le président du tribunal de grande instance en application des dispositions de l'article 29-1 de la loi du 10 juillet 1965 et lorsque l'assemblée est appelée à statuer sur une question dont la mention à l'ordre du jour résulte des conclusions.

II. Pour l'information des copropriétaires

1° Les annexes au budget prévisionnel;

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

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

5 - Ordre du jour complémentaire

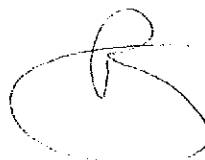
A tout moment, un ou plusieurs copropriétaires ou le conseil syndical, peuvent notifier au syndic la ou les questions dont ils demandent qu'elles soient inscrites à l'ordre du jour d'une assemblée générale. Le syndic porte ces questions à l'ordre du jour de la convocation de la prochaine assemblée. Toutefois, si la ou les questions ne peuvent être inscrites à cette assemblée compte tenu de la date de réception de la demande par le syndic, elles le sont à l'assemblée suivante.

6 - Les personnes convoquées

Tous les copropriétaires doivent être individuellement convoqués à l'assemblée générale.

7 - Cas particuliers

Fe



1° Mutation

Elle n'est opposable au syndicat qu'après notification au syndic.

Tant que cette notification n'a pas eu lieu, c'est l'ancien propriétaire qui est valablement convoqué.

2° Indivision ou usufruit

En cas d'indivision, les indivisaires devront choisir un mandataire commun comme il est dit ci-après.

En cas d'usufruit, il en sera de même, ou à défaut, la notification sera adressée à l'usufruitier. Dans les 2 cas, et à défaut d'accord sur le choix d'un mandataire commun, ce dernier pourra être désigné par le président du tribunal de grande instance sur requête de l'un des intéressés ou du syndic.

3° Société propriétaire d'un lot

Chacun des associés doit personnellement être convoqué à l'assemblée et recevoir les documents obligatoirement annexés.

À cet effet, le représentant légal de la société est tenu de communiquer sans frais au syndic, ou à toute personne habilitée à convoquer l'assemblée, et à la demande de ces derniers, les nom et domicile, réel ou élu, de chacun des associés. Il doit immédiatement informer le syndic de toute modification des renseignements ainsi communiqués. La convocation de l'assemblée générale des copropriétaires est également notifiée au représentant légal de la société, lequel peut assister à la réunion avec voix consultative.

SECTION 3 : - TENUE DES ASSEMBLEES GENERALES

1. Au début de chaque réunion, l'assemblée générale désigne son président, et s'il y a lieu un ou plusieurs scrutateurs.

Le syndic, son conjoint et ses préposés ne peuvent présider l'assemblée.

Le syndic assure en principe le secrétariat de la séance.

2. Il est tenu une feuille de présence indiquant les nom et domicile de chaque copropriétaire ou associé et le cas échéant de son mandataire, ainsi que le nombre de voix dont il dispose.

Cette feuille de présence est émargée par chacun des membres de l'assemblée générale ou par son mandataire.

Elle est certifiée exacte par le président de l'assemblée. Elle doit être conservée avec le procès-verbal dont elle constitue une annexe.

3. Tout copropriétaire peut déléguer son droit de vote à un mandataire, que ce dernier soit ou non membre du syndicat.

Toutefois un mandataire ne peut recevoir plus de trois délégations de vote, à moins que le total des voix dont il dispose lui-même et de celles de ses mandants ne représente pas 5 % des voix du syndicat.

Les représentants légaux des mineurs ou incapables majeurs participent au vote de l'assemblée en leur lieu et place.

En cas d'indivision ou d'usufruit d'un lot, les intéressés doivent être

Fe



représentés par un mandataire commun, désigné, à défaut d'accord par le président du tribunal de grande instance à la requête de l'un d'entre eux ou du syndic.

S'il s'agit d'une société civile dite d'attribution, chaque associé est convoqué et participe aux assemblées en fonction de ses parts.

SECTION 4 : - VOTE ET PROCES-VERBAUX

a) Seules peuvent faire l'objet d'un vote les questions inscrites à l'ordre du jour et dans la mesure où les notifications auront été correctement effectuées.

b) Il est établi un procès-verbal des décisions de chaque assemblée, qui est signé à la fin de la séance par le président, le secrétaire et par le ou les scrutateurs, s'il y a lieu.

Le procès-verbal comporte sous l'intitulé de chaque question inscrite à l'ordre du jour le résultat du vote et précise les noms des copropriétaires ou associés qui se sont opposés à la décision de l'assemblée et de ceux qui se sont abstenus et leur nombre de voix.

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

Les procès-verbaux sont inscrits, à la suite les uns des autres sur un registre spécialement ouvert à cet effet.

SECTION 5 : - COMPTAGE DES VOIX

Chacun des copropriétaires dispose d'autant de voix qu'il possède de quotes-parts de propriété des parties communes.

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

SECTION 6 : - DECISIONS EXIGEANT L'UNANIMITE

L'assemblée générale ne peut, à quelque majorité que ce soit, sauf à l'unanimité imposer à un copropriétaire une modification à la destination de ses parties privatives ou aux modalités de leur jouissance, telle qu'elles résultent du présent règlement, sous réserve des dispositions législatives particulières.

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

SECTION 7 : - MAJORITES REQUISES SELON LES DECISIONS A




PRENDRE

1. Majorité simple de l'article 24 de la loi

Les décisions de l'assemblée générale sont prises à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés dans le cadre de l'article 24 de la loi.

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

2. Majorité particulière de l'article 25 de la loi

1. Sont prises à la majorité des voix de tous les copropriétaires, dans le cadre des articles 25 et 25-1 de la loi, les décisions concernant:

a) Toute délégation du pouvoir de prendre l'une des décisions visées à l'article 24 de la loi;

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

c) La désignation ou la révocation du ou des syndics et des membres du conseil syndical;

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

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

f) La modification de la répartition des charges visées à l'alinéa 18r de l'article 10 ci-dessus rendue nécessaire par un changement de l'usage d'une ou plusieurs parties privatives;

g) À moins qu'ils ne relèvent de la majorité prévue par l'article 24, les travaux d'économie d'énergie portant sur l'isolation thermique du bâtiment, le renouvellement de l'air, le système de chauffage et la production d'eau chaude.

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

La nature de ces travaux, les modalités de leur amortissement, notamment celles relatives à la possibilité d'en garantir, contractuellement, la durée, sont

déterminées par décret en Conseil d'Etat, après avis du comité consultatif de l'utilisation de l'énergie;

h) La pose dans les parties communes de canalisations, de gaines, et la réalisation des ouvrages, permettant d'assurer la mise en conformité des logements avec les normes de salubrité, de sécurité et d'équipement définies par les dispositions prises pour l'application de l'article 1^{er} de la loi n°67-561 du 12 juillet 1967 relative à l'amélioration de l'habitat;

i) La suppression des vide-ordures pour des impératifs d'hygiène;

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

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

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

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

II. Lorsque l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité des voix de tous les copropriétaires prévue par l'article 25 de la loi mais que le projet recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, il est procédé au cours de la même assemblée à un second vote à la majorité de l'article 24 de la loi, à moins que l'assemblée ne décide que la question sera inscrite à l'ordre du jour d'une assemblée ultérieure.

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

3. Double majorité de l'article 26 de la loi

Sont prises à la majorité de la totalité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix dans le cadre de l'article 26 de la loi, les décisions concernant :

a) Les actes d'acquisition immobilière et les actes de disposition autres que ceux visés à l'article 25 d de la loi;

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

c) Les travaux comportant transformation, addition ou amélioration, à

l'exception de ceux visés aux e, g, h, j et m de l'article 25 de la loi.

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

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

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

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

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

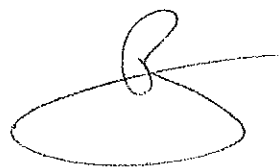
Par dérogation aux dispositions de l'avant-dernier alinéa de l'article 26, l'assemblée générale en application de l'article 26-3 de la loi décide, à la double majorité qualifiée prévue au premier alinéa dudit article, les aliénations de parties communes et les travaux à effectuer sur celles-ci, pour l'application de l'article 25 de la loi n°96-987 du 14 novembre 1996 relative à la mise en œuvre du pacte de relance pour la ville.

Mise en concurrence

L'assemblée générale des copropriétaires, statuant à la majorité de l'article 25 de la loi, arrête en application de l'article 21 de la loi un montant des marchés et des contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical est rendue obligatoire.

À la même majorité, elle arrête en application de l'article 21 de la loi un montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est rendue obligatoire.

Exécution des décisions

Les décisions régulièrement prises par l'assemblée générale s'imposent à tous les copropriétaires même opposants ou absents et non représentés à la réunion.

Elles sont notifiées dans les deux mois à compter de la tenue de l'assemblée générale par lettre recommandée AR adressée aux opposants et aux absents et non représentés par le syndic avec la reproduction du texte de l'article 42 alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965. La copie du procès-verbal de chaque Assemblée est notifiée à chacun des autres copropriétaires par lettre simple.

CHAPITRE III : - LE SYNDIC

SECTION 1 : - NOMINATION, DUREE DES FONCTIONS, REMUNERATION

1. Le syndic sera nommé par l'assemblée générale des copropriétaires à la majorité particulière par l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

Sa nomination est renouvelable. À défaut de nomination par l'assemblée générale, le président du tribunal de grande instance désigne à titre provisoire le syndic par ordonnance sur requête d'un ou plusieurs copropriétaires.

Dans tous les autres cas de vacance du syndic, pour quelque cause que ce soit, le président de tribunal de grande instance désigne par ordonnance sur requête de tout intéressé, un administrateur provisoire chargé notamment de convoquer l'assemblée en vue de la désignation du syndic.

2. L'assemblée générale fixe la durée des fonctions du syndic laquelle qui ne peut excéder 3 ans mais peut être renouvelée pour la même durée.

Toutefois, si le syndic a participé directement ou indirectement à la construction de l'immeuble, la durée de ses fonctions ne peut dépasser une année (pendant la durée de la prescription décennale).

Le syndic est révocable à tout moment.

Le syndic peut démissionner de ses fonctions, mais il devra convoquer l'assemblée générale des copropriétaires afin de voir désigner un nouveau syndic.

3. La rémunération du syndic est fixée librement par l'assemblée générale qui désigne le syndic et approuve le contrat de celui-ci fixant les éléments de sa rémunération à la majorité de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

SECTION 2 : - MISSION D'EXECUTION DU SYNDIC

1. Le syndic assure l'exécution des délibérations de l'assemblée générale des copropriétaires.

2. Il assure l'exécution des dispositions du règlement de copropriété. En cas d'infraction, il met en demeure les copropriétaires de respecter le règlement.

Il peut agir en justice ainsi qu'il sera précisé plus loin.

SECTION 3 : - MISSION D'ADMINISTRATION DU SYNDIC

1. Le syndic est investi d'un pouvoir d'administration courante, de conservation et d'entretien de l'immeuble.

En cas d'urgence, le syndic peut faire procéder de sa propre initiative à l'exécution de tous travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble et demander, après avoir pris l'avis du conseil syndical, le versement d'une provision qui ne peut excéder le tiers du devis estimatif des travaux, après avis du conseil syndical s'il existe.

Toutefois, il doit en informer les copropriétaires et convoquer immédiatement une assemblée générale.

2. Le syndic peut engager et congédier le personnel du syndicat et fixer les conditions de son contrat de travail.

Toutefois, l'assemblée générale a seule qualité pour fixer le nombre et la catégorie des emplois.

3. Le syndic établit et tient à jour une liste de tous les copropriétaires avec l'indication des lots qui leur appartiennent, ainsi que de tous les titulaires des droits visés *supra* (voir art. 22.2.7.)

Il mentionne leur état civil et leur domicile réel ou élu.

4. Le syndic détient les archives du syndicat, notamment une expédition ou une copie des actes énumérés aux articles 1 à 3 du décret du 17 mars 1967, ainsi que toutes conventions, pièces, correspondances, plans, registres, documents et décisions de justice relatifs à l'immeuble et au syndicat. Il détient, en particulier, les registres contenant les procès-verbaux des assemblées générales des copropriétaires et les pièces annexes, ainsi que les documents comptables, le carnet d'entretien de l'immeuble et s'il y a lieu le diagnostic technique régulièrement mis à jour.

Il délivre des copies ou extraits qu'il certifie conformes, de ces procès-verbaux et des annexes.

5. Il remet au copropriétaire qui en fait la demande aux frais de ce dernier copie du carnet d'entretien de l'immeuble établi et tenu à jour par le syndic, ainsi que, s'il y a lieu, du diagnostic technique de l'immeuble établi dans les conditions de l'article L. 111-6-2 du Code de la construction et de l'habitation.

SECTION 4 : - GESTION DE LA TRESORERIE ET DU SYNDICAT

1. Le syndic tient dans les conditions légales la comptabilité du syndicat, laquelle doit faire apparaître la position créditrice ou débitrice de chaque copropriétaire ainsi que la situation de trésorerie du syndicat. Il prépare le budget prévisionnel qui sera soumis à l'assemblée générale dans un délai de six mois à compter du dernier jour de l'exercice comptable précédent.

Il prépare également tous les ans pour l'assemblée générale un bilan des comptes du syndicat et de sa trésorerie, ainsi qu'un rapport sur la gestion de l'immeuble.

F.



2. Le syndic pourra exiger le paiement des avances et provisions prévues à l'article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965 et à l'article 35 modifié du décret du 17 mars 1967.

Il devra ouvrir un compte bancaire ou postal séparé au nom du syndicat sur lequel sont versées sans délai toutes les sommes ou valeurs reçues au nom ou pour le compte du syndicat.

L'assemblée générale pourra en décider autrement à la majorité de l'article 25 de la loi et, le cas échéant, de son article 25-1 lorsque l'immeuble est administré par un syndic soumis aux dispositions de la loi n°70-9 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce ou par un syndic dont l'activité est soumise à une réglementation professionnelle organisant le maniement des fonds du syndicat.

SECTION 5 : - ACTION EN JUSTICE

Le syndic représente le syndicat en justice, tant en qualité de demandeur que de défendeur.

Il ne pourra toutefois engager une action en justice sans y avoir été autorisé par une décision de l'assemblée générale.

Mais cette autorisation n'est pas nécessaire pour les actions en recouvrement de créance, la mise en œuvre des voies d'exécution forcée à l'exception de la saisie en vue de la vente d'un lot, les mesures conservatoires et les actions en référé, ainsi que pour défendre aux actions intentées contre le syndicat. Dans tous les cas, le syndic doit rendre compte à la prochaine assemblée générale des actions introduites.

SECTION 6 : - LIMITATION DES POUVOIRS DE SYNDIC

1. Le syndic ne peut se faire substituer, mais il peut, à l'occasion de l'exécution de sa mission, se faire représenter par l'un de ses préposés.

L'assemblée générale peut, en outre, à la majorité de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965 autoriser une délégation de pouvoir à des fins déterminées.

2. Toute convention entre le syndicat et le syndic, ses préposés parents et alliés jusqu'au V degré inclus, la personne liée à lui par un pacte civil de solidarité, ou ceux de son conjoint au même degré, doit être spécialement autorisée par une décision de l'assemblée générale.

Il en est de même des conventions entre le syndicat et une entreprise dont les personnes ci-dessus visées sont propriétaires ou détiennent une participation dans son capital ou dans lesquelles elles exercent des fonctions de direction ou de contrôle, ou dont elles sont salariées ou préposés.

CHAPITRE IV : - LE CONSEIL SYNDICAL

SECTION 1 : - RÔLE DU CONSEIL SYNDICAL

Le conseil syndical est un organe de liaison entre l'assemblée générale des

copropriétaires et le syndic. Son institution est obligatoire sauf cas particuliers précisés, *infra* section 5.

Son but est d'assister et de contrôler le syndic et il a en outre un rôle consultatif.

SECTION 2 : - CONSTITUTION DU CONSEIL SYNDICAL

Ils sont désignés par l'assemblée générale parmi les copropriétaires, les associés des sociétés d'attribution, les accédants ou les acquéreurs à terme mentionnés à l'article 41 de la loi n°84-595 du 12 juillet 1984, définissant la location-accession à la propriété immobilière, leur conjoint ou leurs représentants légaux. Le syndic, son conjoint et ses préposés ne peuvent être membres du conseil syndical. Les membres du conseil syndical sont élus pour 3 ans à la majorité de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965 et sont rééligibles.

SECTION 3 : - FONCTIONNEMENT DU CONSEIL SYNDICAL

Le conseil syndical élit son président parmi ses membres et à la majorité de ses membres.

Les fonctions de président ou de membre du conseil syndical ne sont pas rémunérées.

Le conseil syndical se réunit au moins une fois tous les six mois.

Les convocations sont effectuées dans les conditions arrêtées par le conseil, suffisamment à l'avance et contiennent l'ordre du jour. Copie en est transmise au syndic qui peut assister aux réunions avec voix consultative.

Le conseil peut prendre conseil de toute personne de son choix et demander un avis technique à tout professionnel de la spécialité. Les dépenses nécessitées par l'exécution de la mission du conseil syndical sont supportées par le syndicat.

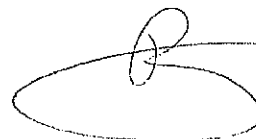
SECTION 4 : - MISSION DU CONSEIL SYNDICAL

Le conseil syndical assiste le syndic et contrôle sa gestion.

Il donne son avis au syndic ou à l'assemblée générale sur toutes les questions concernant le syndicat pour lesquelles il est consulté ou se saisit lui-même.

Il contrôle la gestion du syndic, en particulier la comptabilité du syndicat, la répartition des dépenses, les conditions dans lesquelles sont passés les marchés et tout autre contrat, ainsi que l'élaboration du budget prévisionnel.

L'assemblée générale, statuant à la majorité, arrête le montant des marchés et des contrats nécessitant la consultation du conseil syndical. A la même



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

Le conseil syndical peut mandater un ou plusieurs de ses membres pour prendre connaissance et copie, auprès du syndic, de toutes pièces ou documents, correspondances ou registres se rapportant à la gestion du syndic et plus généralement à l'administration du syndicat de la copropriété.

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

Enfin, le conseil syndical est tenu de présenter chaque année un rapport à l'assemblée générale sur son activité au cours de l'exercice écoulé et l'exécution des missions ou délégations que l'assemblée aurait pu lui donner.

SECTION 5 : - CAS PARTICULIER DE NON EXISTENCE D'UN CONSEIL SYNDICAL

Sauf dans le cas d'un syndicat coopératif, la décision peut être prise par l'assemblée générale de ne pas créer de conseil syndical par un vote à la double majorité de l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965.

Par ailleurs, lorsque l'assemblée générale ne parvient pas, faute de candidats ou faute de majorité à élire un conseil syndical, le procès-verbal qui en fait explicitement mention est notifié dans le délai d'un mois à tous les copropriétaires. Le juge saisi par un ou plusieurs copropriétaires ou par le syndic peut alors désigner les membres du conseil syndical ou constater l'impossibilité d'en instituer un.

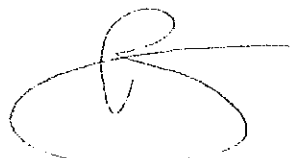
SEPTIEME PARTIE ASSURANCES

CHAPITRE I : - ASSURANCE COLLECTIVE DU SYNDICAT

Le syndicat sera assuré contre notamment contre les risques

- d'incendie, la foudre, les explosions, les dégâts causés par l'électricité ou le gaz, les dégâts des eaux, le gel, les catastrophes naturelles;
- de recours des voisins et le recours des locataires et occupants;
- de recours pour engager la responsabilité civile pour dommages causés aux tiers par les parties communes et éléments d'équipement communs de l'immeuble, ou par les personnes dont le syndicat est responsable et par les objets placés sous sa garde.

À cette fin, le syndic souscrira une police d'assurance appelée « multirisque immeuble » couvrant tant les parties communes que privatives de l'immeuble et ce en accord avec l'assemblée générale réunie à cet effet. Étant précisé au contrat que les copropriétaires seront considérés comme des tiers entre eux mais aussi vis-à-vis du syndicat.

CHAPITRE II : - ASSURANCE PERSONNELLE DES COPROPRIETAIRES

Chaque copropriétaire sera tenu d'assurer, en ce qui concerne son lot privatif, le mobilier y contenu et le recours des voisins contre l'incendie, les accidents ou explosions dus au gaz ou à l'électricité et le dégât des eaux.

Il devra imposer à ses locataires ou occupants l'obligation d'être assuré contre les risques locatifs et leur responsabilité civile. Ces assurances devront être souscrites auprès de compagnies solvables et le syndic pourra en demander justification ainsi que du paiement des primes.

CHAPITRE III : - SORT DES INDEMNITES DE SINISTRE

1. En cas de sinistre, les indemnités allouées par la ou les compagnies d'assurance seront encaissées par le syndic en présence d'un des copropriétaires désigné par l'assemblée générale, lequel syndic devra en effectuer les dépôts dans une banque ou un établissement financier.

2. Sous réserve des droits des créanciers inscrits, les indemnités seront affectées aux réparations et reconstruction des parties sinistrées. Toutefois, en cas où il serait décidé par l'assemblée générale de ne pas réparer ou reconstruire, les dites indemnités seront réparties entre les copropriétaires, et dans les proportions où ils auraient eu la charge des travaux.

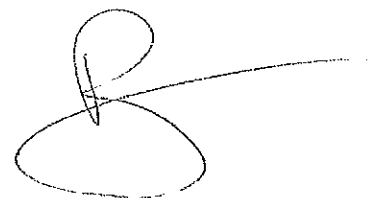
HUITIEME PARTIE AMELIORATIONS, ADDITIONS DE LOCAUX, SURELEVATION, RECONSTRUCTION
--

CHAPITRE I : - AMELIORATIONS

1. L'assemblée générale des copropriétaires, statuant à la double majorité prévue à l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965, c'est-à-dire les deux tiers des voix de tous les copropriétaires, peut, à condition qu'elle soit conforme à la destination de l'immeuble, décider toute amélioration, telle que la transformation d'un ou de plusieurs éléments d'équipement existants, l'adjonction d'éléments nouveaux, l'aménagement de locaux affectés à l'usage commun ou la création de tels locaux.

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

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



2. La part du coût des travaux, des charges financières y afférentes, et des indemnités incombant aux copropriétaires qui n'ont pas donné leur accord à la décision prise peut être payée par annuités égales ou dixième de cette part. Lorsque le syndicat n'a pas contracté d'emprunt en vue de la réalisation des travaux, les charges financières dues par les copropriétaires payant par annuités sont égales au taux légal d'intérêt en matière civile.

Toutefois, les sommes visées au précédent alinéa deviennent immédiatement exigibles lors de la première mutation entre vifs du lot de l'intéressé.

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

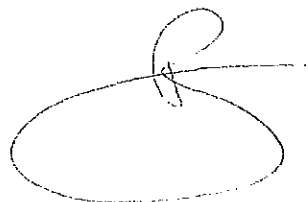
3. Si les circonstances l'exigent, et à condition que l'affectation, la consistance ou la jouissance des parties privatives comprises dans son lot n'en soient pas altérées de manière durable, aucun des copropriétaires ou de leurs ayants droit ne peut faire obstacle à l'exécution même à l'intérieur de ses parties privatives des travaux régulièrement et expressément décidés par l'assemblée générale.

Les travaux entraînant un accès aux parties privatives doivent être notifiés aux copropriétaires au moins 8 jours avant le début de leur réalisation, sauf impératif de sécurité ou de conservation des lieux.

4. Lorsque l'assemblée générale refuse l'autorisation prévue à l'article 25-b, tout copropriétaire ou groupe de copropriétaires peut être autorisé par le tribunal de grande instance à exécuter, aux conditions fixées par le tribunal, tous travaux d'amélioration visés ci-dessus; le tribunal fixe en outre les conditions dans lesquelles les autres copropriétaires pourront utiliser les installations ainsi réalisées. Lorsqu'il est possible d'en réserver l'usage à ceux des copropriétaires qui les ont exécutées, les autres copropriétaires ne pourront être autorisés à les utiliser qu'en versant leur quote-part du coût de ces installations, évalué à la date où cette faculté est exercée.

5. Les décisions prévues au chapitre "Surélévation et addition de construction" ci-dessus ne sont pas opposables au copropriétaire opposant qui a, dans le délai prévu à cet effet, saisi le tribunal de grande instance en vue de faire reconnaître que l'amélioration décidée présente un caractère somptuaire eu égard à l'état, aux caractéristiques et à la destination de l'immeuble.

6. Sous réserve des dispositions du paragraphe qui précède, la décision prise oblige les copropriétaires à participer, dans les proportions fixées par l'assemblée, au paiement des travaux, à la charge des indemnités prévues, ainsi qu'aux dépenses de fonctionnement, d'administration, d'entretien et de remplacement des parties communes ou des éléments transformés ou créés.



CHAPITRE II : - SURELEVATION ET ADDITION DE CONSTRUCTION

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

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

CHAPITRE III : - REPARATION DU PREJUDICE SUBI PAR CERTAINS COPROPRIETAIRES

Les copropriétaires qui subiraient un préjudice par suite de l'exécution des travaux, en raison soit d'une diminution définitive de la valeur de leur lot, soit d'un trouble de jouissance grave, même s'il est temporaire, ont droit à une indemnité à la charge de l'ensemble des copropriétaires et qui sera répartie selon la proportion initiale de leurs droits dans les parties communes.

CHAPITRE IV : - CONVENTIONS PARTICULIERES

Toute convention par laquelle un propriétaire ou un tiers se réserve l'exercice de l'un des droits accessoires visés à l'article 3 de la loi du 10 juillet 1965 autre que le droit de mitoyenneté devient caduque si ce droit n'a pas été exercé dans les dix années qui suivent ladite convention,

Avant l'expiration de ce délai, le syndicat peut, statuant à la majorité prévue à l'article 25, s'opposer à l'exercice de ce droit, sauf à en indemniser le titulaire dans le cas où ce dernier justifie que la réserve du droit comportait une contrepartie à sa charge.

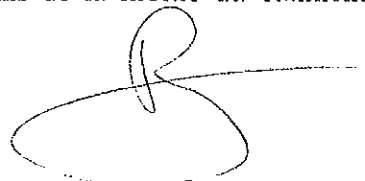
Toute convention postérieure à la promulgation de la loi du 10 juillet 1965, et comportant réserve de l'un des droits visés ci-dessus, doit indiquer, à peine de nullité, l'importance et la consistance des locaux à construire et les modifications que leur exécution entraînerait dans les droits et charges des copropriétaires.

CHAPITRE V : - RECONSTRUCTION

1. En cas de destruction totale ou partielle de l'un des bâtiments de l'immeuble, l'assemblée générale des copropriétaires dont les lots composent le bâtiment sinistré peut décider, à la majorité des voix de ces copropriétaires, soit de reconstruire ou réparer, soit de ne pas le faire.

Cependant, si la destruction affecte moins de la moitié du bâtiment, la remise en état est obligatoire.

F.



2. Si la destruction totale ou partielle ne concerne qu'un ou plusieurs éléments d'équipement communs (par ex. un ascenseur) la réparation ou la reconstitution sera obligatoire pour le syndicat, sauf si l'unanimité des intéressés par l'utilisation de cet élément d'équipement se prononce en faveur de sa suppression.

3. En toute hypothèse, les copropriétaires qui participaient à l'entretien des bâtiments ou éléments d'équipement seront tenus de participer dans les mêmes proportions et suivant les mêmes règles aux dépenses des travaux.

4. En cas d'amélioration ou d'addition par rapport à l'état antérieur, celles-ci devront faire l'objet d'une décision préalable de l'assemblée générale statuant dans les conditions prévues par l'article 30 de la loi du 10 juillet 1965. Les mêmes règles s'appliqueront en ce qui concerne la répartition du coût des travaux.

5. En toute hypothèse, les indemnités représentatives des constructions ou éléments d'équipement détruits sont, sous réserve des droits des créanciers inscrits, affectés par priorité à la reconstruction.

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

S'il s'agit d'un ou plusieurs élément d'équipement, la répartition des indemnités se fera selon les mêmes règles et proportion que celles qui présidaient à la répartition des frais d'entretien du ou desdits éléments d'équipement.

En cas de catastrophe technologique, il devra être tenu compte des dispositions de l'article 38-1 de la loi du 10 juillet 1965.

NEUVIEME PARTIE DISPOSITIONS DIVERSES

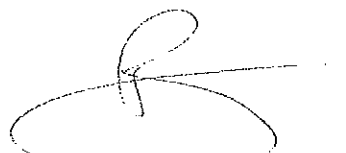
CHAPITRE I : - MODIFICATION DU REGLEMENT DE COPROPRIETE

Le présent règlement de copropriété pourra être modifié par l'assemblée générale dans la mesure où il concerne la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes.

Une telle modification ne pourra être décidée qu'à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix.

Par contre, l'assemblée générale ne peut, à quelque majorité que ce soit, imposer à un copropriétaire une modification de la destination de ses parties privatives ou aux modalités de leur jouissance telles qu'elles résultent du présent règlement.

CHAPITRE II : - LITIGES

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

Les actions qui ont pour objet de contester les décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants, dans un délai de deux mois à compter de la notification desdites décisions qui leur est faite à la diligence du syndic.

En cas de modification par l'assemblée générale des bases de répartition des charges dans les cas où cette faculté lui est reconnue par la présente loi, le tribunal de grande instance, saisi par un copropriétaire, dans le délai prévu ci-dessus, d'une contestation relative à cette modification, pourra, si l'action est reconnue fondée, procéder à la nouvelle répartition. Il en est de même en ce qui concerne les répartitions votées en application de l'article 30 de la loi du 10 juillet 1965.

CHAPITRE III : - PUBLICITE FONCIERE

Le présent règlement de copropriété sera publié au bureau des hypothèques de BORDEAUX conformément à la loi du 10 juillet 1965 et aux dispositions légales concernant la publicité foncière.

Il en sera de même en cas de modifications ultérieures apportées au présent règlement.

CHAPITRE IV : - ELECTION DE DOMICILE

Pour l'application du présent règlement de copropriété, domicile est élu dans l'immeuble objet des présentes, pour chacun des copropriétaires, à défaut de notifications par lui faite au syndic d'élection de domicile dans l'arrondissement judiciaire où est situé l'immeuble.

POUVOIRS POUR PUBLICITE FONCIERE

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière, les parties agissant dans un intérêt commun, donnent tous pouvoirs nécessaires à tout clerc habilité et assermenté de la Société Civile Professionnelle dénommée 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.

FRAIS

Tous les frais, droits et émoluments des présentes seront supportés par le requérant ainsi qu'il s'y oblige.

MENTION LEGALE D'INFORMATION

Conformément à l'article 32 de la loi n°78-17 «Informatique et Libertés» du 6 janvier 1978 modifiée, l'office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

A cette fin, l'Office est amené à enregistrer des données concernant les parties et à les transmettre à certaines administrations, notamment à la conservation des hypothèques aux fins de publicité foncière des actes de vente et à des fins foncières, comptables et fiscales. Chaque partie peut exercer ses droits d'accès et de rectification aux données la concernant auprès de l'Office Notarial :

Etude de Maître Pierre-Olivier FOURNIER, notaire associé à BORDEAUX (Gironde), 7 Place de Tourny.

Téléphone : 05.56.44.23.07

Télécopie : 05.56.81.15.83

Courriel : "pierre.olivier.fournier@notaires.fr".

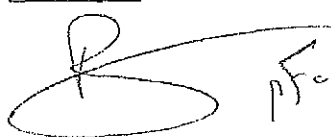
Pour les seuls actes relatifs aux mutations immobilières, certaines données sur le bien et son prix, sauf opposition de la part d'une partie auprès de l'Office, seront transcrites dans une base de données immobilières à des fins statistiques.

DONT ACTE sur QUARANTE-QUATRE (44) pages

Comprenant

- renvoi approuvé : *néant*
- blanc barré : *néant*
- ligne entière rayée : *néant*
- nombre rayé : *néant*
- mot rayé : *néant*

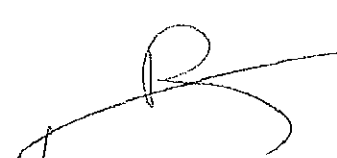
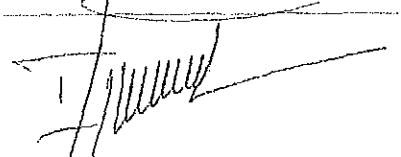
PARAPHES



Fait et passé en l'étude de Maître Alain BUGEAUD, Notaire à BLANQUEFORT (33290), 12 rue Tastet-Girard.

Le jour, mois et an ci-dessus indiqués.

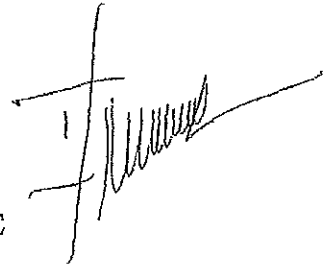
Après lecture faite, les parties ont signé le présent acte avec le Notaire soussigné.

Nom et qualité des signataires	Signatures
Mr Laurent BONNET Requérant en sa qualité de représentant de la société dénommée "SAINT MACAIRE (SCI)"	
Me Pierre-Olivier FOURNIER Notaire	

ANNEXE

LA PRESENTE PAGE NE CONSTITUE PAS UNE ANNEXE

"SAINT MACAIRE (SCI)"
Société Civile Immobilière
Au capital de 304,90 €
Siège social à BORDEAUX (33000), 16 rue Bobillot
RCS BORDEAUX : 349.734.749



**PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE
EXTRAORDINAIRE**

L'AN DEUX MILLE ONZE
LE DIX SEPT OCTOBRE
A 09h00 heures

Les associés de :

La société dénommée **"SAINT MACAIRE (SCI)"**, Société Civile Immobilière,
 Dont le siège social est BORDEAUX (33800), 16 rue Bobillot, au capital de 304,90 €,
 Société dûment immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BORDEAUX sous le
 numéro 349.734.749,

Se sont réunis au siège social de la société dénommée **"SAINT MACAIRE (SCI)"** situé à
 BORDEAUX (33800), 16 Rue Bobillot.

Les associés déclarent ne pas avoir été régulièrement convoqués par la gérance mais donner
 leur consentement, du fait de leur présence à la présente assemblée, à la tenue de l'Assemblée
 générale et la tenir pour valable.

Le gérant constate tout d'abord la présence à la présente réunion de :

- **Monsieur Laurent BONNET**, titulaire de 14 parts

Ci..... 14 parts

- Et **Madame Hélène MILLEREUX**, titulaire de 6 parts

Ci : 6 parts

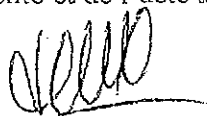
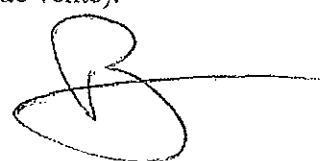
TOTAL EGAL A L'UNANIMITE : 20 parts

Le gérant constate en conséquence que l'assemblée peut valablement délibérer et prendre ses
 décisions à la majorité requise par les statuts.

La séance est ouverte sous la présidence de Monsieur Laurent BONNET, gérant de la société qui
 rappelle que l'ordre du jour de la présente assemblée est le suivant :

ORDRE DU JOUR

1°) Autorisation à donner au gérant à l'effet de conclure un acte de vente avec Melle Thu Ha
 Thumy BUU (signature du compromis de vente et de l'acte authentique de vente).

Monsieur le Président rappelle que la SCI "SAINT MACAIRE (SCI)" envisage de vendre l'immeuble dont la désignation suit :

- Sur la Commune de BORDEAUX (Gironde) – 33000 – 24, Avenue d'Arès :

Dans un ensemble immobilier à usage commercial et d'habitation comprenant quatre corps de bâtiments savoir :

- Le bâtiment A en façade sur la rue, élevé d'un rez-de-chaussée et d'un étage avec accès privatifs sur la rue pour les deux locaux commerciaux, accès par le couloir commun, et au centre une entrée principale située 24, Avenue d'Arès, au moyen d'une porte formant passage donnant accès au couloir commun et à la cour.

- Le bâtiment B, élevé sur terre plein, d'un rez-de-chaussée situé au centre de la propriété et mitoyen à la partie arrière gauche du bâtiment A,

- Le bâtiment C, élevé sur terre plein d'un rez de chaussée, situé en fond de parcelle,

- Et le bâtiment D, élevé sur terre plein d'un rez de chaussée, situé au centre de la propriété et mitoyen à la partie arrière droite du bâtiment A.

Figurant au cadastre savoir :

	IV	75	24 Avenue d'Arès	00 ha 03 a 38 ca
--	----	----	------------------	------------------

Le bien et droits immobiliers suivants :

LOT NUMERO SEPT (07)

Au rez de chaussée du bâtiment C, avec accès par l'entrée principale située au 24 Avenue d'Arès, une petite maison de deux pièces principales avec une cour au fond de la parcelle.

- Et les cent quatre vingt dix millièmes (190/1.000^e) des parties communes.

Monsieur le Président fait part à l'assemblée que la société souhaiterait vendre ledit immeuble aux conditions suivantes :

Moyennant le prix **CENT ONZE MILLE EURO (111.000,00 €) net vendeur**, payable comptant le jour de l'acte authentique.

Auquel il y a lieu d'ajouter, le règlement par l'ACQUEREUR à l'agence dénommée L.B. IMMO, située à BORDEAUX (Gironde), 21 Avenue Thiers, d'une commission d'un montant de **NEUF MILLE EURO TTC (9.000,00 € TTC)**, le jour de l'acte authentique.

Monsieur le Président donne lecture du projet de vente qu'il a fait établir.

2°) Autorisation à donner au gérant à l'effet de déposer au rang des minutes de Maître FOURNIER, notaire à BORDEAUX, le règlement de copropriété de l'immeuble situé 24 avenue d'Arès à BORDEAUX.

* * *

La discussion close et personne ne demandant plus la parole, Monsieur le Président met successivement aux voix les résolutions suivantes figurant à l'ordre du jour :




RESOLUTIONS

1°) L'assemblée générale confère tous pouvoirs à M. BONNET, à l'effet de conclure et signer, pour le compte de la société, le compromis de vente et l'acte authentique de vente avec Melle Thu Ha Thumy BUU portant sur l'immeuble suivant :

- Sur la Commune de BORDEAUX (Gironde) – 33000- 24, Avenue d'Arès :

Dans un ensemble immobilier à usage commercial et d'habitation comprenant quatre corps de bâtiments savoir :

- Le bâtiment A en façade sur la rue, élevé d'un rez-de-chaussée et d'un étage avec accès privatifs sur la rue pour les deux locaux commerciaux, accès par le couloir commun, et au centre une entrée principale située 24, Avenue d'Arès, au moyen d'une porte formant passage donnant accès au couloir commun et à la cour.

- Le bâtiment B, élevé sur terre plein, d'un rez-de-chaussée situé au centre de la propriété et mitoyen à la partie arrière gauche du bâtiment A,

- Le bâtiment C, élevé sur terre plein d'un rez de chaussée, situé en fond de parcelle,

- Et le bâtiment D, élevé sur terre plein d'un rez de chaussée, situé au centre de la propriété et mitoyen à la partie arrière droite du bâtiment A.

Figurant au cadastre savoir :

Cadastre				
	IV	75	24 Avenue d'Arès	00 ha 03 a 38 ca

Le bien et droits immobiliers suivants :

LOT NUMERO SEPT (07)

Au rez de chaussée du bâtiment C, avec accès par l'entrée principale située au 24 Avenue d'Arès, une petite maison de deux pièces principales avec une cour au fond de la parcelle.

- Et les cent quatre vingt dix millièmes (190/1.000^e) des parties communes.

Monsieur le Président fait part à l'assemblée que Melle Thu Ha THUMY BUU souhaiterait acquérir ledit immeuble aux conditions suivantes :

Moyennant le prix **CENT ONZE MILLE EURO (111.000,00 €) net vendeur**, payable comptant le jour de l'acte authentique.

Auquel il y a lieu d'ajouter, le règlement par l'ACQUEREUR à l'agence dénommée L.B. IMMO, située à BORDEAUX (Gironde), 21 avenue Thiers, d'une commission d'un montant de **NEUF MILLE EURO TTC (9.000,00 € TTC)**, le jour de l'acte authentique.

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à l'unanimité des membres présents.

2°) L'assemblée générale confère tous pouvoirs à M. BONNET à l'effet de déposer au rang des minutes de Maître FOURNIER le règlement de copropriété de l'immeuble sis 21 Avenue Thiers à BORDEAUX.

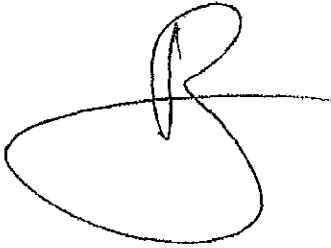
Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à l'unanimité des membres présents.




L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 09h30 heures.

De tout ce que dessus, il a été dressé le présent procès-verbal qui, après lecture, a été signé par le gérant et par la représentante de la société associée présents à l'assemblée.

Monsieur Laurent BONNET

A stylized, handwritten signature consisting of a large, rounded 'B' shape with a horizontal line extending to the right.

Madame Hélène MILLEREUX

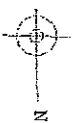
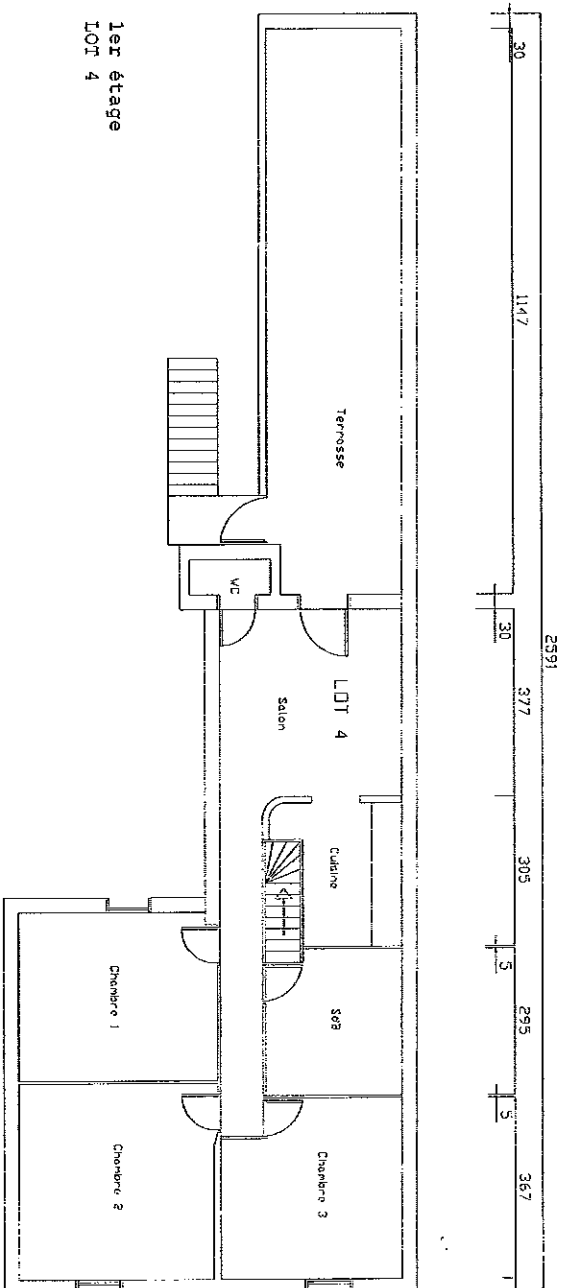
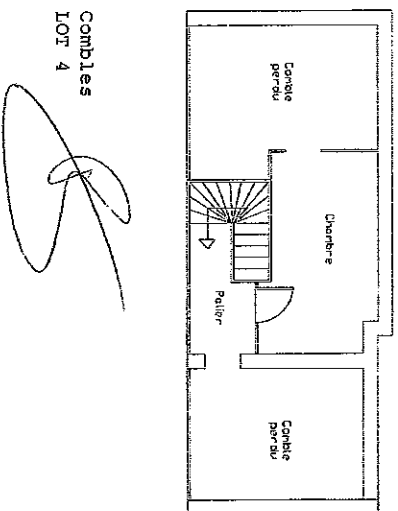
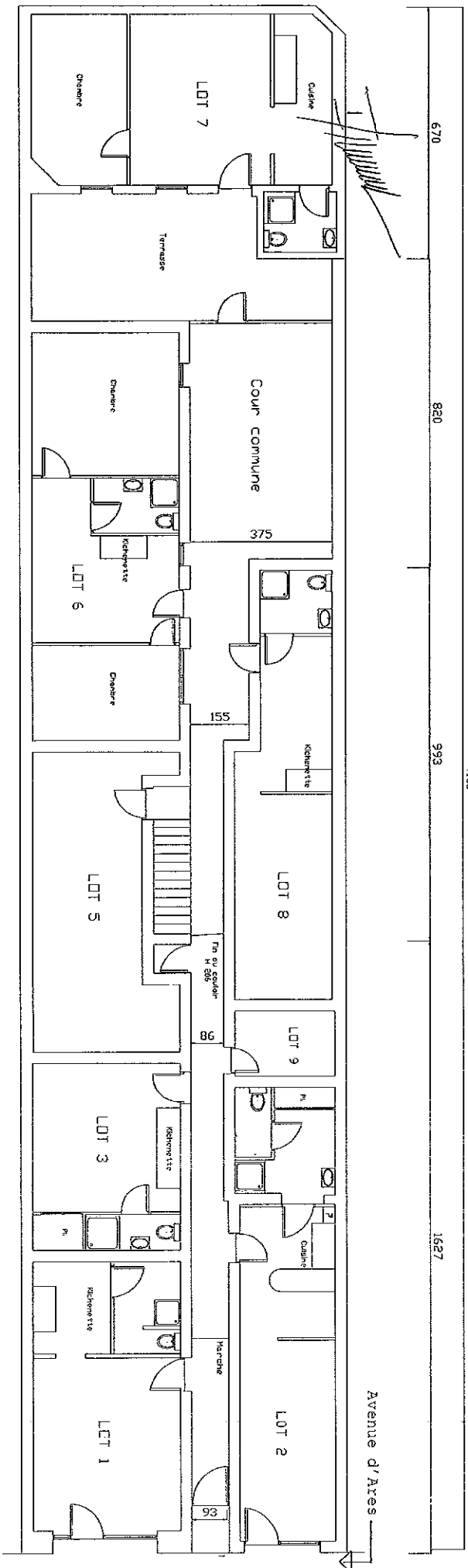
A handwritten signature in cursive script, appearing to read 'Hélène MILLEREUX'.

certifié conforme

A large, stylized handwritten signature, possibly reading 'certifié conforme'.

ANNEXE

LA PRESENTE PAGE NE CONSTITUE PAS UNE ANNEXE



ANNEXE

LA PRESENTE PAGE NE CONSTITUE PAS UNE ANNEXE



[Signature]

**CERTIFICAT D'URBANISME DE SIMPLE INFORMATION
DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE**

**MAIRIE DE BORDEAUX
HOTEL DE VILLE
PLACE PEY BERLAND
33077 BORDEAUX CEDEX**

Demande déposée le 21/07/2011		N° CU 033 063 11 Z3845
Par :	Maître Pierre-Olivier FOURNIER	
Demeurant à :	7 Place de Tourny 33000 BORDEAUX	
Sur un terrain sis à :	24 AV D ARES 33000 BORDEAUX IV 75 (338 m²)	

Superficie : 338 m²

Affaire suivie par : Mme Widiene AFKIR téléphone : 05.24.57.16.52

CADRE 2 : TERRAIN DE LA DEMANDE

Superficie du terrain de la demande (1) : 338 m²

(1) (sous réserve de l'exactitude de la déclaration du demandeur)

CADRE 3 : OBJET DE LA DEMANDE DE CERTIFICAT D'URBANISME

a- Demande en vue de connaître les dispositions d'urbanisme applicables au terrain (art. L 410-1-1er alinéa du Code de l'Urbanisme)

CADRE 4 : REPONSE A LA DEMANDE DE CERTIFICAT D'URBANISME

Simple Information (L 410 – 1a)

CADRE 5 : ACCORDS NECESSAIRES

- des monuments historiques : Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine

CADRE 6 : DROIT DE PREEMPTION, ET BENEFICIAIRE DU DROIT

Le terrain est soumis au Droit de Préemption Urbain Renforcé (D.P.U) de la Communauté Urbaine de BORDEAUX

Le conseil municipal de la ville de Bordeaux a en outre voté le 15 juillet 2008 la délibération instituant un droit de préemption sur les fonds de commerce, fonds artisanaux et baux commerciaux, s'engageant ainsi dans un dispositif visant au maintien de la diversité des activités commerciales et artisanales sur un périmètre défini.

(Avant toute mutation du terrain ou des bâtiments, le propriétaire devra faire une Déclaration d'Intention d'Aliéner auprès du bénéficiaire du droit de préemption cité ci-dessus. Elle comportera l'indication du prix et des conditions de la vente projetée.)

SANCTION : Nullité de la vente en cas d'absence de déclaration.

CADRE 7 : NATURE DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE APPLICABLES AU TERRAIN

PM1 : Plan d'exposition aux risques naturels

- AC1 : Protection des monuments historiques inscrits et classés
- PT1 : Protection des transmissions radioélectriques contre les perturbations électromagnétiques
- PT2 : Protection des transmissions radioélectriques contre les obstacles

[Signature]

CADRE 8 : NATURE DES DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN

- Plan Local d'Urbanisme approuvé en date du 21/07/2006 / Vu les délibérations du Conseil Communautaire en date du 18 janvier 2008 N° 2008/0029 et N°2008/0030, approuvant la 1ère et la 2ème modification du Plan Local d'Urbanisme, Vu la délibération du Conseil Communautaire en date du 29 mai 2009 N° 2009/0323 approuvant la 3ème modification du Plan Local d'Urbanisme, Vu la délibération N°2009/0790 du Conseil de Communauté en date du 27 novembre 2009 portant approbation de la 4ème Modification du Plan Local d'Urbanisme Vu les délibérations N°2011/0205 et 2011/0206 du Conseil de Communauté en date du 25 mars 2011 approuvant la modification simplifiée n°1 et la 5ème modification du Plan Local d'Urbanisme,

Zone : #UMep+1

CADRE 9 : CONTENU DES DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN

Règlement de la zone concernée du Plan Local d'Urbanisme consultable en Mairie et sur le site internet de la Communauté Urbaine de Bordeaux www.lacub.com (rubrique le PLU).

CADRE 10 : DISPOSITIONS RELATIVES A LA DENSITÉ (en m²)

Terrains	Superficie	SHON, susceptible d'être édifiée (1)	SHON des bâtiments existants (2)	Constructibilité résiduelle	Maxi. reconstruc. si démolition (3)

(1) Calculée par application du coefficient d'occupation du sol à la superficie du terrain.

(2) S.H.O.N.: Surface Hors Oeuvre Nette (voir définition sur la demande de certificat d'urbanisme)

(3) Si les bâtiments étaient démolis.

Le demandeur est avisé que l'utilisation effective de la constructibilité normale ou résiduelle, n'est possible que si le projet respecte les servitudes d'utilité publique et les règles d'urbanisme applicables à l'ilot de propriété ou à la partie qui en serait détachée.

CADRE 11 : EQUIPEMENTS PUBLICS

EAU POTABLE :
ASSAINISSEMENT :
ELECTRICITE :
VOIRIE :

CADRE 12 : TAXES ET CONTRIBUTIONS

(Les taxes et contributions ne peuvent être examinées qu'à l'examen de l'instruction de demande d'autorisation. Les renseignements ci-dessous n'ont qu'un caractère indicatif, valable à la date de délivrance du présent certificat.)

Fiscalité applicable aux constructions en date de délivrance du présent certificat :

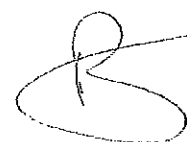
- Taxe locale d'équipement, Taux : 2,80%
- Taxe départementale d'espaces naturels sensibles, Taux : 1 %
- Taxe départementale pour le financement des C.A.U.E., Taux : 0,3 %
- Redevance d'archéologie préventive (L.2001-44)

Travaux et participations susceptibles d'être exigés à l'occasion de l'opération :

- Participation pour le raccordement à l'égout article L.332-6-1-2-a du Code d'Urbanisme et L.1331-7 du Code de la Santé Publique.

Une participation pour Raccordement à l'égout sera perçue (cf délibération communautaire n°2011/00312 du 29/04/2011).

Le prix de base de la participation est de 12 euros/m²



Le taux sera actualisé au moment de la signature de l'autorisation en fonction de l'indice TP 10-a du 1^{er} juillet et 1^{er} janvier (dernière valeur connue)

- Participation pour la non réalisation d'aires de stationnement,

S'il existe un déficit de x places le demandeur est autorisé à le résorber en s'acquittant de la participation prévue à l'article L.332-6-1.2°b du code de l'urbanisme.

Le montant de la participation est de 16 416,34 € par place manquante.

En application de l'article 3 du B du I de l'article 28 de la loi de finances rectificatives pour 2010 du 30 décembre 2010, le régime des taxes et participations d'urbanisme mentionné dans le présent certificat d'urbanisme ne sera pas applicable aux demandes d'autorisation d'urbanisme déposées à compter du 1er mars 2012."

Redevance d'Archéologie Préventive

Loi n° 2003-707 du 1er août 2003, modifiant la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive et en application de l'article 17 de la loi n°2004-804 du 9 août 2004.

Il est institué une redevance d'archéologie préventive due par les personnes publiques ou privées projetant d'exécuter, une construction égale ou supérieure à 1 000 mètres carrés de surface hors oeuvre nette.

Le fait générateur de la redevance d'archéologie préventive est :

a) Pour les travaux soumis à autorisation ou à déclaration préalable en application du code de l'urbanisme, la délivrance de cette autorisation ou la non-opposition aux travaux.

b) Pour les travaux autres que ceux mentionnés au « a » et donnant lieu à une étude d'impact, l'acte qui décide, éventuellement après enquête publique, la réalisation du projet et en détermine l'emprise.

c) Pour les autres types d'affouillement, le dépôt de la déclaration administrative préalable.

Dans le cas où l'aménageur souhaite que le diagnostic soit réalisé avant la délivrance de l'autorisation préalable ou la non-opposition aux travaux visée au a, ou avant l'édition de l'acte visé au « b », le fait générateur de la redevance est le dépôt de la demande de réalisation du diagnostic.

Pour un lotissement ou une zone d'aménagement concerté, la personne publique ou privée qui réalise ou fait réaliser le projet d'aménagement est débitrice, pour l'ensemble du projet d'aménagement, de la redevance d'archéologie préventive. Elle bénéficie des exonérations prévues à l'article 9-1 pour les logements à usage locatif construits ou améliorés avec le concours de l'Etat.

Cette redevance ne peut être perçue qu'une seule fois pour un même terrain d'assiette. Elle n'est pas due lorsque celui-ci a déjà fait l'objet d'une opération visant à la détection, à la conservation ou à la sauvegarde par l'étude scientifique du patrimoine archéologique, effectuée dans des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat.

I. - Lorsqu'elle est perçue sur des travaux visés aux « a » son montant est de 0,50 % de la valeur de l'ensemble immobilier déterminée conformément à l'article 1585 D du code général des impôts.

II. - Lorsqu'elle est perçue sur des travaux visés aux « b et c » de l'article L.524-2, son montant est égal à 0,50 euros par mètre carré. Ce montant est indexé sur l'indice du coût de la construction.

CADRE 13 : OBSERVATIONS ET PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

La loi N° 99-471 du 8 juin 1999 tendant à protéger les acquéreurs et propriétaires d'immeubles contre les termites et autres insectes xylophages, ses décrets d'application ainsi que l'arrêté préfectoral du 12 février 2001 et l'arrêté municipal N°03/5328 du 25 juin 2003 doivent être strictement respectés. Pour toute information complémentaire vous pouvez vous adresser au Service Communal d'Hygiène et de Santé au 05 56 10 24 33

Tout aménagement nouveau de voirie (branchement, dépressions charretières, ponceaux, busages...), ainsi que l'alignement, le nivellement, le niveau de la cote de seuil des accès, seront demandés à la Communauté Urbaine de Bordeaux préalablement à toute intervention concernant le domaine public.

Le pétitionnaire aura à sa charge les frais de branchement sur la voirie publique. Dans le cas où les accès existants ne seraient pas utilisés, ils seront supprimés c'est à dire : remise à niveau des bordures et réfection du trottoir. Les aménagements ci-dessus seront réalisés par la CUB au frais du pétitionnaire.

Le demandeur aura à sa charge les frais de branchement sur la voirie publique.

Toute dégradation du domaine public commise pendant la durée des travaux sera réfectionnée par la CUB aux frais du bénéficiaire du permis. Un constat des lieux contradictoire pourra être effectué à sa demande avant l'ouverture de chantier.

En l'absence de constat, les lieux sont réputés en bon état d'entretien.

La parcelle concernée est située en périmètre de protection d'un Monument historique protégé : à ce titre, tout projet de construction, de démolition, de modification de construction, de coupe ou d'abattage d'arbres, d'installation ou de travaux divers, devra faire l'objet d'un avis de l'Architecte des Bâtiments de France conformément à l'article R 425-1 du Code de l'Urbanisme.

Terrain situé en zone de bruit, l'attention du demandeur est attirée sur le fait qu'une isolation acoustique devra être réalisée (article R. 111-4 du code de la Construction et de l'Habitation).

Cette parcelle est comprise dans le périmètre de protection défini au titre de l'article L123-1-7 du code de l'urbanisme prévoyant des dispositions particulières pour la protection du patrimoine bâti et paysager (cf chapitre 7 du PLU).

Risque de retrait gonflement des argiles : la ville de Bordeaux est concernée par ce risque. Pour toute information sur les zones et les mesures techniques à prendre, vous devez consulter les sites www.argiles.fr et www.prim.net

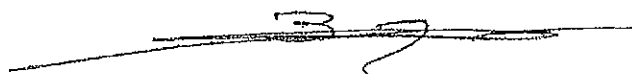
TRANSMISSION

La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L .421-2-4 du Code de l'urbanisme.

Elle est exécutoire à compter de sa transmission.

Fait à Bordeaux,
Le 24/08/2011

Pour le Maire
et par délégation,
Ludovic Bousquet
Conseiller Municipal délégué
Pour le Droit des Sols



LIRE ATTENTIVEMENT LES INFORMATIONS**DUREE DE VALIDITE**

Si la demande formulée en vue de réaliser l'opération projetée sur le terrain, notamment la demande de permis de construire, est déposée dans un délai **18 mois** à compter de la délivrance d'un certificat d'urbanisme et respecte les dispositions d'urbanisme mentionnées par ledit certificat, celles-ci ne peuvent être remises en causes, exception faites de celles concernant le droit de préemption, les servitudes applicables au terrain, les taxes et les contributions.

ATTENTION

Passé ce délai, aucune garantie au maintien des règles d'urbanisme indiquées dans le certificat ne vous est assurée.

PROLONGATION DE VALIDITE

Le certificat d'urbanisme peut être prorogé par périodes d'une année sur demande présentée deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité et si les prescriptions d'urbanisme et les servitudes administratives de tous ordres et le régime des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain n'ont pas évolué. (Art. R.410-17 du Code de l'Urbanisme).

La demande de prorogation, formulée en double exemplaire par lettre accompagnée du certificat à proroger doit être adressée au maire.

FORMALITES ADMINISTRATIVES PREALABLES A L'OPERATION

Préalablement à l'édification de construction ou à la réalisation de l'opération projetée, les formalités administratives requises devront être accomplies :

(Déclaration Préalable, Permis d'aménager, Permis de Construire ou Permis de Démolir).

RECOURS OBLIGATOIRE A UN ARCHITECTE (Article L.431-1 et R.431-2 du Code de l'urbanisme)

L'établissement du projet architectural est obligatoire pour tous les travaux soumis à permis de construire. Toutefois, ne sont pas tenues de recourir à un architecte, les personnes physiques qui déclarent vouloir édifier **pour elles mêmes**, une construction dont la surface hors oeuvre nette n'excède pas 170 m².

(Pour les constructions à usage agricole, ce plafond est porté à 800 m² et pour les serres de production dont le pied-droit est à une hauteur inférieure à 4 mètres, il est de 2.000 m² de surface hors-oeuvre nette).

DELAIS ET VOIES DE RECOURS

Le destinataire d'un certificat d'urbanisme qui en conteste le contenu peut saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les **2 mois** à partir de la notification du certificat. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou saisir d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme lorsque le certificat est délivré par le Préfet.

Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit être introduit dans les deux mois suivant la réponse *(l'absence de réponse au terme d'un délai de deux mois vaut rejet implicite).*

SANCTIONS EN CAS D'INFRACTION**ATTENTION**

Le non respect de ces formalités ou l'utilisation du sol en méconnaissance des règles de l'urbanisme est passible d'une amende d'un montant maximum de 6000 € par mètre carré de surface construite ou démolie ou rendue inutilisable ou dans les autres cas, une amende d'un montant de 300 000 €.

La démolition des ouvrages ou la remise en état des lieux peut être également ordonnée.

RENSEIGNEMENTS Pour toute demande de renseignement complémentaires s'adresser à :

C.U.B : Esplanade Charles de Gaulle 33076 Bordeaux Cedex ☎ 05.56.99.84.84

D.R.A.C : 54 rue Magendie, 33074 Bordeaux Cedex ☎ 05.57.95.02.02.

B.D.F : 54 rue Magendie, 33000 Bordeaux ☎ 05.56.00.87.10.

MAIRIE DE BORDEAUX - DIRECTION DU DROIT DES SOLS ET DE L'ARCHITECTURE DURABLE : 57 cours Pasteur 33000 Bordeaux ☎ 05.24.57.16.00

LYONNAISE DES EAUX-DUMÉZ : 91 rue Paulin, 33000 Bordeaux ☎ 05.57.57.20.00.

GAZ DE BORDEAUX : 6 places Ravezies, 33075 Bordeaux ☎ 05.56.79.40.00.

E.D.F : Centre de Distribution de Bordeaux, 4 rue Issac Newton, B.P 39.33705 Mérignac Cedex ☎ 05.56.55.76.54.



Département :
GIRONDE

Commune :
BORDEAUX

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL INFORMATISÉ

Le plan visualisé sur cet extrait est géré
par le centre des impôts foncier suivant :
C.D.I.F. BORDEAUX II - S. D. C
Cité Administrative - Boite 53 Tour A -
11ème Etage 33090
33090 BORDEAUX
tél. 05.56.24.85.97 - fax 05 56 24 86 21

Section : IV
Feuille : 000 IV 01

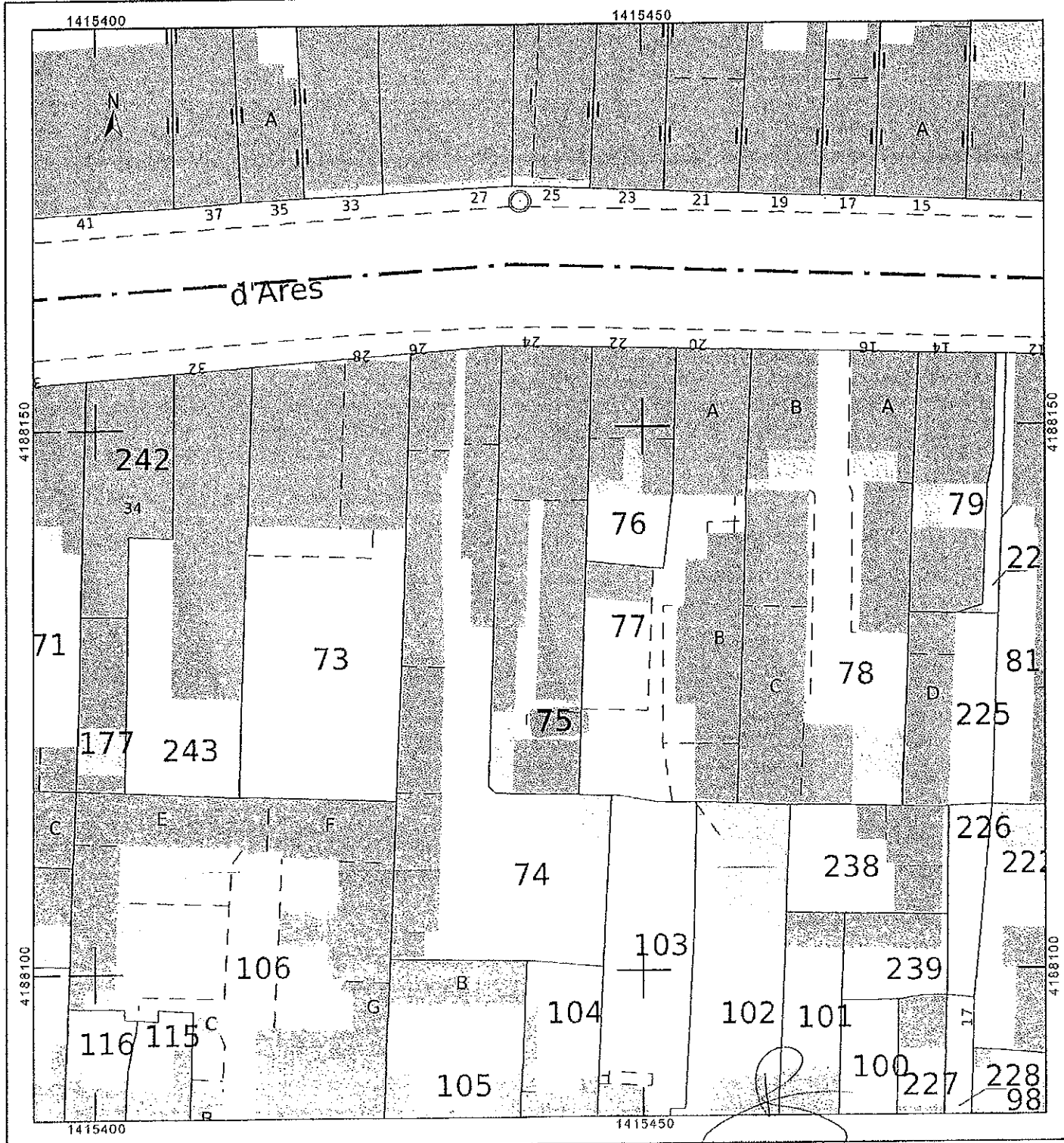
Échelle d'origine : 1/500
Échelle d'édition : 1/500

Date d'édition : 03/11/2011
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC45
©2011 Ministère du budget, des comptes
publics, de la fonction publique et de la
réforme de l'Etat

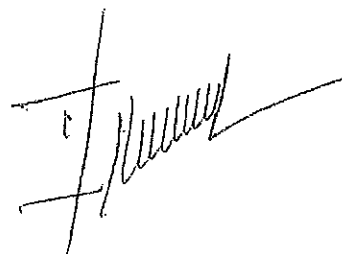
Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



ANNEXE

LA PRESENTE PAGE NE CONSTITUE PAS UNE ANNEXE

ARTICLE 4 Constatation de l'alignement


Maître FOURNIER Pierre-Olivier
7, place de Tourny
33000 BORDEAUX

Bordeaux,

24 Avenue D'Ares Caud

Parcelle cadastrale : IV 75

Références Communauté urbaine de Bordeaux : AA/MM/25730

Références de la demande : 1001139/PFO/JM/JB reçue le 20 juillet 2011

VTE SCI SAINT MACAIRE (BONNET) / DUBEAU

La parcelle citée :

- conserve son alignement,

Toute autre servitude d'urbanisme susceptible de frapper cette(ces) parcelle(s), ne pourra être précisée qu'après instruction habituelle d'une demande de certificat d'urbanisme qu'il convient de déposer dans les formes réglementaires, auprès des services de la mairie de la commune où est située la propriété.

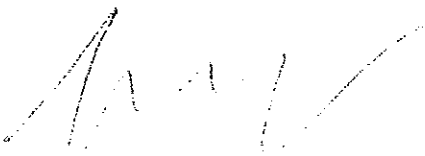
Fait à Bordeaux, le 28 juillet 2011

le président,

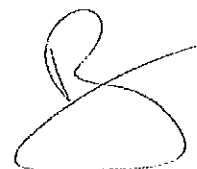
par délégation de signature,

François Freynet

Chef de Service Service Développement Local



Affaire suivie par Maryse Maderay
 Service Développement Local
 tél. 05 56 99 98 50 Fax 05 56 99 98 51
 Direction Territoriale Bordeaux
 pôle de la proximité



ANNEXE

LA PRESENTE PAGE NE CONSTITUE PAS UNE ANNEXE

Etat des risques naturels et technologiques

en application des articles L 125 - 5 et R 125 - 26 du code de l'environnement

1. Cet état des risques est établi sur la base des informations mises à disposition par arrêté préfectoral

n°

du 02 FEVRIER 2006

mis à jour le 13/07/2007

Situation du bien immobilier (bâti ou non bâti)

2. Adresse commune code postal

24 avenue d'Arès

33000 BORDEAUX

3. Situation de l'immeuble au regard d'un ou plusieurs plans de prévention de risques naturels prévisibles (PPRn)

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn prescrit

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn appliqué par anticipation

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn approuvé

Les risques naturels pris en compte sont :

Inondation ☒	Crue torrentielle ☐	Remontée de nappe ☐
Avalanche ☐	Mouvement de terrain ☐	Sécheresse ☐
Séisme ☐	Cyclone ☐	Volcan ☐
Feux de forêt ☐	autre ☐	

oui ☐ non ☒
oui ☐ non ☒
oui ☒ non ☐

4. Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention de risques technologiques (PPRT)

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRT approuvé

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRT prescrit *

* Les risques technologiques pris en compte sont :

Effet thermique ☐ Effet de surpression ☐ Effet toxique ☐

oui ☐ non ☒
oui ☐ non ☒

5. Situation de l'immeuble au regard du zonage réglementaire pour la prise en compte de la sismicité

en application du décret 91-461 du 14 mai 1991 relatif à la prévention du risque sismique, modifié par le décret n°2000-892 du 13 septembre 2000

L'immeuble est situé dans une commune de sismicité zone 5 ☐ zone 4 ☐ zone 3 ☐ zone 2 ☒ Zone 1 ☐

pièces jointes

6. Localisation

extraits de documents ou de dossiers de référence permettant la localisation de l'immeuble au regard des risques pris en compte

Préfecture de la Gironde

L'immeuble n'est pas situé dans l'emprise inondable défini par le PPRN (voir plan annexé)

vendeur/bailleur - acquéreur/locataire

7. Vendeur - Nom prénom
rayer la mention inutile

ICI SAINT MACAIRE

8. Acquéreur - Nom prénom
rayer la mention inutile

A. POITEVIN / Melle BARATAY

9. Date

à BORDEAUX

le 30.10.2011

Le présent état des risques naturels et technologiques est fondé sur les informations mises à disposition par le préfet de département.
En cas de non respect l'acquéreur ou le locataire peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix.
(V de l'article 125-5 du code de l'environnement)

3. LORS DE TOUTE TRANSACTION IMMOBILIERE EN ANNEXE DE TOUT TYPE DE CONTRAT DE LOCATION ECRIT, DE RESERVATION D'UN BIEN EN L'ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT, DE LA PROMESSE DE VENTE OU DE L'ACTE REALISANT OU CONSTATANT LA VENTE D'UN BIEN IMMOBILIER BÂTI OU NON BÂTI

4.

2. Quelles sont les personnes concernées ?

- • Au terme des articles L. 125-5 et R 125-23 à 27 du code de l'environnement, les acquéreurs ou locataires de bien immobilier, de toute nature, doivent être informés par le vendeur ou le bailleur, qu'il s'agisse ou non d'un professionnel de l'immobilier, de l'existence des risques auxquels ce bien est exposé.
- Un état des risques, fondé sur les informations transmises par le Préfet de département au maire de la commune où est situé le bien, doit être en annexe de tout type de contrat de location écrit, de la réservation pour une vente en l'état futur d'achèvement, de la promesse de vente ou de l'acte réalisant ou constatant la vente de ce bien immobilier qu'il soit bâti ou non bâti.

4. Quel est le champ d'application de cette obligation ?

- • Cette obligation d'information s'applique dans chacune des communes dont la liste est arrêtée par le Préfet du département, pour les biens immobiliers bâtis ou non bâtis situés :
1. dans le périmètre d'exposition aux risques délimité par un plan de prévention des risques technologiques ayant fait l'objet d'une approbation par le Préfet ;
 2. dans une zone exposée aux risques délimitée par un plan de prévention des risques naturels prévisibles approuvé par le Préfet ou dont certaines dispositions ont été rendues immédiatement opposables en application du code de l'environnement (article L. 562-2).
 3. dans le périmètre mis à l'étude dans le cadre de l'élaboration d'un plan de prévention des risques technologiques ou d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles prescrit par le Préfet ;
 4. dans une des zones de sismicité Ia, Ib, II ou III mentionnées à l'article 4 du décret du 14 mai 1991.

NB : Le terme bien immobilier s'applique à toute construction individuelle ou collective, à tout terrain, parcelle ou ensemble des parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire ou à une même indivision.

6. Où consulter les documents de référence ?

- • Pour chaque commune concernée, le préfet du département arrête :
- la liste des risques naturels prévisibles et des risques technologiques à prendre en compte;
 - la liste des documents auxquels le vendeur ou le bailleur peut se référer.
- • L'arrêté préfectoral comporte en annexe, pour chaque commune concernée :
1. un ou plusieurs extraits des documents permettant de délimiter les zones de la commune exposées aux risques pris en compte ;
 2. une fiche permettant de préciser la nature et, dans la mesure du possible, l'intensité des risques dans chacune des zones et périmètres délimités par le plan prévention des risques naturels ou technologiques et dans les zones de sismicité Ia, Ib, II ou III.
- • Le préfet adresse copie de l'arrêté au maire de chaque communes intéressée et à la chambre départementale des notaires.
- • L'arrêté est affiché dans les mairies de ces communes et publié au recueil des actes administratifs de l'Etat dans le département.
- • Un avis de publication de l'arrêté est inséré dans un journal diffusé dans le département.
- • Les arrêtés sont mis à jour :
- lors de l'entrée en vigueur d'un arrêté préfectoral rendant immédiatement opposables certaines dispositions d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles, ou approuvant un plan de prévention des risques naturels prévisibles ou un plan de prévention des risques technologiques, ou approuvant la révision d'un de ces plans ;
 - lorsque des informations nouvelles portées à la connaissance du préfet permettent de modifier l'appréciation de la sismicité locale, de la nature ou de l'intensité des risques auxquels se trouve exposée tout ou partie d'une commune faisant l'objet d'un de ces plans.
- Les documents mentionnés ci-dessus peuvent être consultés en mairie des communes concernées ainsi qu'à la préfecture et dans les sous-préfectures du département où est situé le bien mis en vente ou en location. Certains peuvent être directement consultables sur Internet à partir du site de la préfecture de département

8. Qui établit l'état des risques ?

- L'état des risques est établi directement par le vendeur ou le bailleur, le cas échéant avec l'aide d'un professionnel qui intervient dans la vente ou la location du bien.
- Cet état doit être établi moins de six mois avant la date de conclusion de tout type de contrat de location écrit, de la réservation pour une vente en l'état futur d'achèvement, de la promesse de vente ou de l'acte réalisant ou constatant la vente du bien immobilier auquel il est annexé.
- Il est valable pour la totalité de la durée du contrat et de son éventuelle reconduction. En cas de co-location, il est fourni à chaque signataire lors de sa première entrée dans les lieux. Le cas échéant, il est actualisé en cas d'une entrée différée d'un des co-locataires.

10. Quelles informations doivent figurer ?

- L'état des risques mentionne la sismicité et les risques naturels ou technologiques pris en compte dans le ou les plans de prévention et auxquels le bien est exposé. Cet état est accompagné des extraits des documents de référence permettant de localiser le bien au regard de ces risques.

12. Comment remplir l'état des risques ?

- Il suffit de reporter au bien, les informations contenues dans l'arrêté préfectoral et dans les documents de référence : situation au regard du ou des plans de prévention, nature des risques encourus et sismicité locale

14. Dans quel délai l'obligation est-elle applicable ?

- L'état des risques est dû à compter du premier jour du quatrième mois suivant la publication de l'arrêté préfectoral au recueil des actes administratifs dans le département et en toute hypothèse à compter du 1^{er} juin 2006.

16. L'obligation d'information sur un domoconstruit à une catastrophe naturelle ou technologique

- Dans le cas où la commune a fait l'objet d'un ou plusieurs arrêtés de reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle ou technologique, et si le bien a fait l'objet d'une indemnisation particulière, il convient d'annexer au contrat une déclaration du ou des sinistres indemnisés et dont on a connaissance. Cette déclaration ne fait pas l'objet d'un imprimé particulier.

18. Le contenu de l'état des risques

- Le vendeur ou le bailleur doit conserver une copie de l'état des risques daté et visé par l'acquéreur ou le locataire, pour être en mesure de prouver qu'il a bien été remis lors de la signature du contrat de vente ou du bail dont il est une composante

19 : Pour en savoir plus, consultez www.prim.net



PRÉFECTURE DE LA GIRONDE

Service Intercommunal Régional de Défense et de Protection Civile
Direction Départementale de l'Équipement de la Gironde
DIRECTION DÉPARTEMENTALE DE L'ÉQUIPEMENT
DE LA GIRONDE

PLAN DE PRÉVENTION
DU RISQUE INONDATION

Aire d'agglomération bordelaise

COMMUNE DE BORDEAUX

Carte de zonage réglementaire

ZONAGE

Zone rouge :
Elle est soumise à une réglementation particulière de l'urbanisme et de l'occupation du sol.

Zone orange :
Elle est soumise à une réglementation particulière de l'urbanisme et de l'occupation du sol.

Zone jaune :
Elle est soumise à une réglementation particulière de l'urbanisme et de l'occupation du sol.

Zone verte :
Elle est soumise à une réglementation particulière de l'urbanisme et de l'occupation du sol.

Limite de l'agglomération bordelaise

Limite communale

Les zones de l'agglomération bordelaise sont définies par le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI).



0 5 10 15
Kilomètres

ANNEXE

LA PRESENTE PAGE NE CONSTITUE PAS UNE ANNEXE

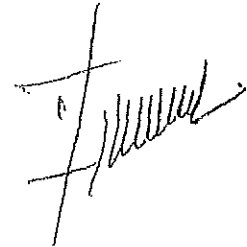
B . R . A**Bâtiment et Rénovation d'Aquitaine**

Entreprise Générale/Architecture d'Intérieur

Maintenance Immobilière

Tél. 06.11.81.61.11

Fax 05.56.49.61.50



CONSTAT DE L'ETAT APPARENT

Diagnostic Technique

Pour la mise en copropriété du
24 Avenue d'Arès
33000 BORDEAUX

Le Diagnostic Technique porte sur:

- l'état apparent de solidité du clos
- l'état apparent de solidité du couvert
- l'état des conduites et canalisations collectives
- l'état des équipements communs de sécurité.

Moyens d'investigations: visite des lieux et constations d'éléments apparents; la responsabilité de BRA ne peut être engagée sur des éléments qu'elle n'était pas en mesure de constater sans procéder à un démontage ou une démolition d'ouvrage. Le présent constat de l'état apparent ne se substitue ni à l'état parasitaire, ni au diagnostic amiante, ni au diagnostic de saturnisme, ni au diagnostic électrique, ni au diagnostic gaz lesquels peuvent être obligatoires en fonction de leurs réglementations respectives.



SARL Bâtiment et Rénovation d'Aquitaine (B.R.A) au capital de 3 000 €
 Siège social : 95 rue Fondaudège – 33000 BORDEAUX
 R.C.S de Bordeaux. SIRET 513 575 498 000 11. APE 4120B- TVA FR 40513575498
 R.C.P n°33369935 D 001 souscrite auprès de MAAF ASSURANCES

RAPPEL DE REGLEMENTATION

Art. 45.1 de la loi 65-557

Tout candidat à l'acquisition d'un lot de copropriété, tout bénéficiera d'une promesse unilatérale de vente ou d'achat ou d'un contrat réalisant la vente d'un lot ou d'une fraction de lot, peut, à sa demande, prendre connaissance du carnet d'entretien de l'immeuble établi et tenu à jour par le syndic, ainsi que du diagnostic technique.

Art. 46.1 de la loi 65-557

Le diagnostic technique préalable à la mise en copropriété d'un immeuble construit depuis plus de quinze ans (...) est porté à la connaissance de tout acquéreur par le Notaire lors de la première vente des lots issus de la division et lors de toute nouvelle mutation réalisée dans un délai de trois ans à compter de la date du diagnostic.

Art. L.111-6-1 du C.C.H.

Sont interdites:

- toute division par appartements d'immeubles qui sont frappés d'une interdiction d'habiter, ou d'un arrêté de péril, ou sont déclarés insalubres, ou importent pour le quart au moins de leur superficie totale des logements loués ou occupés classés dans la catégorie IV visée par la loi 48-1360 du 1 septembre 1948 (...);
- toute division d'immeuble en vue de créer des locaux à usage d'habitation d'une superficie et d'un volume habitables inférieurs respectivement à 14m² et à 33m³ ou qui ne sont pas pourvus d'une installation d'alimentation en eau potable, d'une installation d'évacuation des eaux usées ou d'un accès à la fourniture de courant électrique (...).

Art. L.111-6-2 du C.C.H.

Toute mise en copropriété d'un immeuble construit depuis plus de quinze ans est précédée d'un diagnostic technique portant constat de l'état apparent de la solidité du clos et du couvert et celui de l'état des conduites et canalisations collectives ainsi que des équipements communs et de sécurité.

ETAT APPARENT DE SOLIDITE DU CLOS

DESCRIPTION GENERALE	DESCRIPTION	OBSERVATIONS
	Corps de bâtiment au 24 Avenue d'Arès à usage d'habitation et de commerce. Composé de 5 bâtiments et d'une cour commune intérieure.	
Bâtiment A	Bâtiment A : donnant sur l'Avenue d'Arès, composé des lots 1 et 2 à usage commercial, du	



Bâtiment B Bâtiment C	lot 9 ; et du lot 3 et 4 à usage d'habitation. Bâtiment B : composé du lots 5 et 6 Bâtiment C : au fond de la parcelle, composé du lot 7.	
Bâtiment D	Bâtiment D : composé du lot 8.	
Lot 1	Lot 1 : Un local commercial avec vitrine donnant avenue d'Arès sur la gauche du premier bâtiment.	
Lot 2	Lot 2 : Un local commercial avec vitrine donnant avenue d'Arès sur la droite du premier bâtiment.	
Lot 3	Lot 3 : Une habitation T1 au R.D.C. accessible par la deuxième porte à gauche du couloir commun, dans le bâtiment B.	
Lot 4	Lot 4 : Une habitation T4 avec terrasse, à l'étage accessible par l'escalier extérieur du bâtiment A.	
Lot 5	Lot 5 : Une habitation T1 au R.D.C. accessible par la troisième porte à gauche du couloir commun, dans le bâtiment C.	
Lot 6	Lot 6 : Une habitation T3 au R.D.C. accessible par la quatrième porte à gauche du couloir commun, dans le bâtiment C.	
Lot 7	Lot 7 : Une habitation T2 avec terrasse au R.D.C. au fond de la parcelle, dans le bâtiment D.	
Lot 8	Lot 8 : Une habitation T1 au R.D.C. accessible par la troisième porte à droite du couloir commun, dans le bâtiment E.	
Lot 9	Local de stockage.	
FACADES		
Bâtiment A	Murs de la façade donnant sur l'Avenue d'Arès en pierre d'épaisseur moyenne de 30 cm. Porte d'entrée commune en bois. Câbles apparents non dissimulés sur la façade. Baies et portes vitrées pour accéder aux locaux commerciaux (Lot 1 et 2) encadrés chacun d'une enseigne. Rideau métallique pour fermeture.	Etat correct
Bâtiment B, C, D	Murs en parpaing enduit de crépis blanc.	
MURS PERIPHERIQUES		
Bâtiment B	Deux fissures apparentes, une horizontale et une verticale de 2m chacune, sans danger, le long du bâtiment C. Crépis intérieur s'effritant autour des menuiseries et près du sol dans le lot 6.	Fissures à surveiller. Crépis à reprendre.
Bâtiment D	Une fissure apparente verticale de 1m de longueur.	Fissures à surveiller.
ESCALIERS		
Lot 4	Escalier extérieur au bâtiment A pour accéder au lot 4 : escalier droit en parpaing recouvert de carrelage avec rampe métallique. Escalier intérieur à deux quartiers tournants en bois pour accéder aux combles aménageables.	Bon état. Etat correct.
Lots 1, 2, 3, 5, 6, 7, 8 et 9	Néant.	
PLANCHERS/ SOL		
Lot 4	Parquet d'origine recouvert de linoleum, moquette ou carrelage selon les pièces.	Etat correct, à rafraichir.

Lots 1, 2, 3, 5, 6, 7, et 8	Carrelage d'origine recouvert dans certaines pièces de parquet flottant.	Bon état.
PLAFONDS		
Lot 4	Plafond peint en blanc ou recouvert de lambris marron.	Etat correct.
Lots 1, 2, 3, 5, 6, 7, et 8	Plafond peint en blanc.	Bon état.
PORTES		
Lot 1	Porte d'entrée vitrée donnant sur la rue. Porte d'entrée donnant sur le couloir commun en PVC blanc.	Bon état, neuf.
Lot 4	Porte d'entrée en bois vitrée.	Etat correct.
Lot 7	Porte d'entrée en PVC blanc.	Bon état, neuf.
Lots 2, 3, 5, 6, 8 et 9	Portes d'entrée en bois.	Etat correct.
Lots 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, et 8	Portes intérieures en bois peintes.	Etat correct.
FENETRES		
Lots 1, 2	Baies vitrées commerciales donnant sur la rue en PVC blanc.	Bon état.
Lot 3	Velux en saillie sur ossature bois.	Bon état.
Lot 4	Fenêtres sur rue en PVC blanc double vitrage, avec volets en bois.	Bon état.
	Fenêtre sur cour en bois.	Menuiserie en bois à reprendre.
Lot 6	Fenêtres en bois, avec volets en bois.	Etat correct.
Lot 7 et 8	Fenêtres en PVC blanc.	Bon état.
CLOISONNEMENTS		
Lots 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, et 8	Cloisonnements intérieurs en plaque de plâtre.	Etat correct.

ETAT APPARENT DE SOLIDITE DU COUVERT

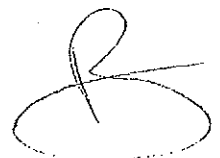
TOITURES		
Bâtiment A	Toiture composée de deux pentes, donnant vers la rue, et vers la cour.	Tuiles anciennes à remaniées partiellement.
Bâtiments B	Toiture à pente unique en fibro-ciment et tuiles.	Etat correct.
Bâtiment C	Toiture à pente unique donnant vers la cour, en tuiles.	Etat correct.
Bâtiment D	Toit terrasse en pax alu et ciment étanche.	Etat correct
CHARPENTES		



Bâtiment A	Charpente visible en bois.	Etat correct.
GOUTTIERES		
Bâtiments A Bâtiments C, B, D	Gouttières en Zinc façade avant Gouttières en PVC.	Etat Moyen Bon état.
CHENEaux		
Bâtiment C	Chéneaux en pax alu.	Etat correct.
DESCENTES		
Bâtiments A, B, C, D	Descentes en PVC.	Etat correct.

ETAT DES CONDUITES ET CANALISATIONS COLLECTIVES

EAUX POTABLES		
Lots 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, et 8	Desserte en eau potable avec compteur général.	Etat correct.
EAUX PLUVIALES ET RACCORDEMENT TOUT A L'EGOUT		
Lots 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, et 8	Evacuation des eaux pluviales et usées par un tuyau commun. Raccordement au réseau public.	Etat à surveiller.
CHAUFFAGE		
Lots 1, 2, 3, 5, 6, 7, et 8	Chauffage électrique.	Etat correct.
GAZ		
Lots 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, et 8	Néant.	
ELECTRICITE		
Lots 1, 2, 3, 5, 6, 7, 8 et 9	Lots desservis en électricité. Manque des disjoncteurs différentiels dans certains appartements.	Voir diagnostic électrique.
ANTENNE ET CABLE TELEPHONE		



Lots 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, et 8	Présence d'antennes sur les toits des bâtiments. Immeuble raccordé.	Etat correct.
VENTILATION		
Lots 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, et 8	Installation VMC préconisé dans chaque appartement.	

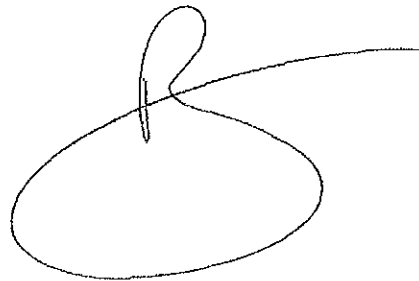
ETAT DES EQUIPEMENTS COMMUNS ET DE SECURITE

ELECTRICITE COMMUNE		
Lots 1, 2, 3, 5, 6, 7, 8 et 9	Présence d'un local technique avec distribution des compteurs électrique. Tableau électrique dans le couloir commun.	Disjoncteur différentiel à rajouter au tableau.
ENTREE COMMUNE		
Lots 1, 2, 3, 5, 6, 7, 8 et 9	Porte d'entrée en bois. Spots lumineux dans le faux plafond. Carrelage au sol.	Faux plafond à compléter partiellement.
INTERPHONE		
Lots 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, et 8	Interphone dans certains appartements.	Etat correct.
COUR INTERIEURE		
Lots 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, et 8	Cour intérieure entourée par les bâtiments C, D, et E. Carrelage au sol. Mur mitoyen avec une fissure horizontal	Etat moyen.
ESCALIER		
Lots 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, et 8	Néant.	
ASCENSEUR		
Lots 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, et 8	Néant.	
PROTECTION INCENDIE		
Lots 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, et 8	Néant.	
PROTECTION VOL		
Lots 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, et 8	Néant.	
ACCUEIL HANDICAPE		
Lots 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, et 8	Néant.	
GAINE VIDE ORDURES		



Lots 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, et 8	Néant.	
LOCAUX POUBELLES		
Lots 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, et 8	Néant. A prévoir sous l'escalier du Lot 4.	

Le présent diagnostic technique, portant sur l'état apparent de l'immeuble sis
21 avenue d'Arès à Bordeaux
a été réalisé pour servir et valoir ce que de droit,
après visite des lieux en date du 6/06/11



POUR COPIE AUTHENTIQUE délivrée sur soixante treize pages certifiée conforme à l'original par le Notaire soussigné, réalisée par reprographie.

Contenant aucun renvoi(s) et aucun mot(s) nul(s).

