

IMMEUBLE SIS A : Résidence SAINT JOSEPH 132 rue Saint Maurice 01630 CHALLEX FRANCE	COORDONNEES DU COPROPRIETAIRE CEDANT :	N° DES LOTS 07+15+24+40	MUTATION A TITRE ONEREUX <input checked="" type="checkbox"/> OU A TITRE GRATUIT <input type="checkbox"/>
PRE-ETAT DATE LOI ALUR (Articles 54 et suivants, nouvel article L 721-2 du CCH)			

MUTATION DE LOTS DE COPROPRIETE - INFORMATION DES PARTIES

- I - PARTIE FINANCIERE

- II - RECAPITULATIF DES PIECES A ANNEXER A L'AVANT-CONTRAT EN COMPLEMENT DES DIAGNOSTICS TECHNIQUES ET EN VUE D'OUVRIRE LE DELAI DE RETRACTATION (LOI SRU)

- Le règlement de copropriété et ses modificatifs publiés,
- L'état descriptif de division et ses modificatifs publiés,
- Les procès verbaux des assemblées générales des trois dernières années,
- Le présent document /Pré-état daté (documents relatifs à la situation financière de la copropriété et du copropriétaire vendeur),
- Le carnet d'entretien de la copropriété

Date de la demande : 25/11/22	Délivré par le Syndic : AEDES GRAND GENEVE 30 rue Auguste Piccard 01630 Saint Genis Pouilly	Date : 29/11/2022
Demandeur : Référence : Dossier n° :	Représentant : - un syndicat unique (1) - un syndicat principal (1) - un syndicat secondaire (1) Référence : Dossier n° : S556-VENTE JUDICIAIRE J Contact syndic :	Cachet et signature :

(1) Rayer la mention inutile

**- I -
PARTIE FINANCIERE**

A) PRE ETAT DATE (Article L 721-2 du CCH).

**1ERE PARTIE :
SOMMES DUES PAR LE COPROPRIETAIRE CEDANT
POUR LES LOTS OBJETS DE LA MUTATION**

A/ AU SYNDICAT, AU TITRE :

1- des provisions exigibles

- Dans le budget prévisionnel (D. art. 5. 1° a)	16 284,53
- Dans les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel (D. art. 5. 1° b)	

2- des charges impayées sur les exercices antérieurs

- (D. art. 5. 1° c)	
---------------------	--

3- des sommes devenues exigibles du fait de la future vente

- mentionnées à l'article 33 de la loi (D. art. 5. 1° d)	
--	--

***4- des avances exigibles* (D. art. 5. 1° e)**

4.1 - avances constituant la réserve (D. art. 35. 1°)	182,44
--	--------

4.2 - avances nommées provisions (provisions spéciales) (L. art. 18 alinéa 6 et D. art. 35. 4° et 5°)	
--	--

4.3 - avances représentant un emprunt (D. art. 45-1 alinéa 4) (emprunt du syndicat auprès des copropriétaires ou de certains d'entre eux)	
---	--

5- des cotisations annuelles au fonds de travaux

463,82

6- des autres sommes exigibles du fait de la future vente

- prêt (quote-part du vendeur devenue exigible)	
---	--

- autres causes telles que condamnations	
--	--

***7- des honoraires du syndic afférents aux prestations demandées par
le notaire pour l'établissement du présent document***

192,00

B/ A DES TIERS, AU TITRE,

d'emprunts par certains copropriétaires dont la gestion est assurée par le syndic	
--	--

SOUS-TOTAL	17 122,79
-------------------	-----------

TOTAL (A+B)	17 122,79
--------------------	-----------

2EME PARTIE :**SOMMES DONT LE SYNDICAT POURRAIT ETRE DEBITEUR A L'EGARD DU COPROPRIETAIRE CEDANT POUR LES LOTS OBJETS DE LA FUTURE MUTATION****AU TITRE :****A/ DES AVANCES PERCUES (D. art. 5. 2° a) :**

A1 - avances constituant la réserve
(D. art. 35. 1°)

506,04

A2 - avances nommées provisions (provisions spéciales)
(L. art. 18 alinéa 6 et D. art. 35. 4° et 5°)

A3 - avances (D. art. 45-1 alinéa 4) (emprunt du syndicat auprès
des copropriétaires ou de certains d'entre eux)

B/ DES PROVISIONS SUR BUDGET PREVISIONNEL (D. art. 5. 2° b) :

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

C/ DU SOLDE CREDITEUR SUR L'EXERCICE ANTERIEUR

- Solde créditeur de l'exercice antérieur approuvé par l'assemblée
générale non imputé sur le compte du vendeur

TOTAL (A+B+C)

506,04

AVANCES - MODALITES DE REMBOURSEMENT

Les avances sont, conformément à l'article 45-1 du décret du 17 mars 1967 modifié,
remboursables. En conséquence, le syndic devra préciser les modalités à retenir par les parties
aux termes de l'acte. La solution retenue par le syndic est la suivante :

Solution 1 ⁽¹⁾

L'acquéreur rembourse directement le vendeur des avances portées à la
première partie (sous 4-1, 4-2 et 4-3) et à la seconde partie (sous A-1,
A-2, A-3) soit globalement
la somme de

688,48

Dans ce cas, l'acquéreur deviendra bénéficiaire de ces avances à l'égard
du syndicat des copropriétaires et n'aura donc pas reconstitué les
avances au 1 de la 3ème partie ci-après

Solution 2 ⁽¹⁾

L'acquéreur verse entre les mains du syndic le montant desdites
avances représentant globalement la somme de
.....

Le syndic devra alors procéder au remboursement au cédant des
sommes portées à son crédit.

(1) Cocher la case correspondante

3EME PARTIE :
SOMMES INCOMBANT AU NOUVEAU COPROPRIETAIRE
POUR LES LOTS OBJETS DE LA FUTURE MUTATION

AU SYNDICAT AU TITRE :

1- de la reconstitution des avances (D. art. 5. 3° a)

- avances constituant la réserve (D. art. 35. 1°)	688,48
- avances nommées provisions (provisions spéciales) (L. art. 18 alinéa 6 et D. art. 35. 4° et 5°)	
- avances (D. art. 45-1 alinéa 4) (emprunt du syndicat auprès des copropriétaires ou de certains d'entre eux)	

2- des provisions non encore exigibles

- dans le budget prévisionnel (D. art. 5. 3° b)

Date d'exigibilité	00/00/00	Montant	
Date d'exigibilité	00/00/00	Montant	
Date d'exigibilité	00/00/00	Montant	

**- dans les dépenses hors budget prévisionnel
(D. art. 5. 3° c)**

Date d'exigibilité	00/00/00	Montant	
Date d'exigibilité	00/00/00	Montant	
Date d'exigibilité	00/00/00	Montant	

3- des cotisations fonds travaux non encore exigibles (art. 14-2)

Date d'exigibilité	00/00/00	Montant	
Date d'exigibilité	00/00/00	Montant	
Date d'exigibilité	00/00/00	Montant	

ANNEXE A LA 3EME PARTIE :**INFORMATIONS****A/ QUOTE PART POUR LES LOTS OBJETS DE LA FUTURE MUTATION :**

	Au titre du BUDGET PRÉVISIONNEL		Au titre des DEPENSES HORS BUDGET	
	QP appelée	QP réelle	QP appelée	QP réelle
Exercice N-1			140,73	
Exercice N-2			140,73	

4EME PARTIE :**INFORMATIONS DIVERSES****- Etat global des impayés de charges au sein de la copropriété**Existence d'un impayé au 29/11/2022 Oui Non

Montant

23 950,10

- Etat global de la dette du syndicat vis-à-vis des fournisseursExistence d'une dette au 29/11/2022 Oui Non

Montant

23 773,38

- Existence d'un fonds travaux Oui Non

- Montant de la part dudit fonds rattachée au lot principal vendu

615,71

- Montant de la dernière cotisation versée par le propriétaire cédant au titre de son lot

50,61

LE REGISTRE DES COPROPRIÉTÉS



FICHE SYNTHETIQUE DE LA COPROPRIETE AD9-204-884

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

générée à partir des données mises à jour le 03/07/2019

132 r saint-maurice
01630 Challex

IDENTIFICATION DE LA COPROPRIETE

Nom d'usage de la copropriété		RESIDENCE SAINT JOSEPH	
Adresse de référence de la copropriété		132 r saint-maurice 01630 Challex	
Adresse(s) complémentaire(s) de la copropriété		null	
Date d'immatriculation	28/11/2018	Numéro d'immatriculation	AD9-204-884
Date du règlement de copropriété	21/06/2005	N°SIRET du syndicat de copropriétaires	Sans objet

IDENTITE DU REPRESENTANT LEGAL

Représentant légal de la copropriété	FONCIA LEMANIQUE de numéro SIRET 41863335000230
Agissant dans le cadre	d'un mandat de syndic
Adresse	IMM LE QUARTZ 13 RUE DE LA MINOTERIE 74940 ANNECY
Numéro de téléphone	0450952116

ORGANISATION JURIDIQUE

Type de syndicat	Syndicat principal	
Si le syndicat est un syndicat secondaire	Sans objet	
Spécificités	<input type="checkbox"/> Syndicat coopératif	<input type="checkbox"/> Résidence service

IDENTIFICATION DE LA COPROPRIETE

Nombre de lots	84
Nombre de lots à usage d'habitation, de commerces et de bureaux	24
Nombre de bâtiments	2
Période de construction des bâtiments <i>Année d'achèvement de la construction</i>	De 2001 à 2010 Non renseigné

EQUIPEMENTS

Type de chauffage	<input type="checkbox"/> individuel <input type="checkbox"/> collectif – chauffage urbain <input checked="" type="checkbox"/> collectif hors chauffage urbain <input type="checkbox"/> mixte – chauffage urbain <input type="checkbox"/> mixte hors chauffage urbain <input type="checkbox"/> sans chauffage
Type d'énergie utilisée (chauffage collectif ou mixte, non urbain)	<input type="checkbox"/> bois de chauffage <input type="checkbox"/> gaz naturel <input type="checkbox"/> gaz propane-butane <input checked="" type="checkbox"/> fioul domestique <input type="checkbox"/> charbon <input type="checkbox"/> électricité <input type="checkbox"/> autre
Nombre d'ascenseurs	1

CARACTERISTIQUES FINANCIERES

Date de début de l'exercice clos	01/01/2018
Date de fin de l'exercice clos	31/12/2018
Date de l'Assemblée Générale ayant approuvé les comptes	11/04/2019
Charges pour opérations courantes	50 684,89 €
Charges pour travaux et opérations exceptionnelles	0 €
Dettes fournisseurs, rémunérations et autres	8 785,52 €
Montant des sommes restant dues par les copropriétaires	19 306,95 €
Nombre de copropriétaires débiteurs de plus de 300 €	13
Montant du fonds de travaux	2 456,55 €
Présence d'un gardien ou de personnel employé par le syndicat de copropriétaires	Non

Fiche délivrée par le registre national des copropriétés
le 09/11/2022,
sur la foi des déclarations effectuées par le représentant légal.

CARNET D'ENTRETIEN

AEDES GRAND GENEVE le 19/10/2022
SC à 11:26

-1-

Référence de l'immeuble : S556 Résidence SAINT JOSEPH 132 rue Saint Maurice 01630 CHALLEX

Exercice actuel du 01/01/2019 au 31/12/2022

Dernier budget ordinaire (01/01/2022 - 31/12/2022) : 12 749,84 €

Dernière assemblée : le 07/02/2022

PARTIES COMMUNES

F-CONTRAT DE SYNDIC

Référence dossier	Objet	Montant TTC	Ouvert le Echéance	Identité contractant		
				Tél.	Fax	Email
S556-SYNDIC	CONTRAT DE SYNDIC		01/02/2022	AEDES GRAND GENEVE		

Syndicat des Copropriétaires de l'immeuble
RESIDENCE SAINT JOSEPH
RESIDENCE ST JOSEPH
132 RUE SAINT MAURICE
01630 CHALLEX

➤ Procès-Verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire



Du 6/06/2018

L'an deux mille dix-huit, le six juin à dix-huit heures

Les copropriétaires de l'immeuble sis :

**RESIDENCE SAINT JOSEPH
RESIDENCE ST JOSEPH
01630 CHALLEX**

se sont réunis FONCIA ST GENIS
2 RUE DE LYON
01630 SAINT GENIS POUILLY

sur convocation régulière qui leur a été adressée par le Syndic.

Il est constaté, à l'examen de la feuille de présence, dûment émargée par chaque copropriétaire en entrant en séance, que **6** copropriétaires représentant **328** voix sur **1000** voix constituant le Syndicat des Copropriétaires, sont présents ou représentés.

N'ont pas participé aux votes des résolutions prévues à l'ordre du jour, les absents non représentés dont les noms suivent :

BATTUT PIERRE (35) , BERENGUIER/BLANC FABIEN/LAURA (39), COUTANT YANN (39) , DESTOUESSE MYRIAM (37), FONTAINE DOMINIQUE (26) , GIANNETTINI ANAIS (49), GLORIEUX PASCAL (28) , GUERIN STEVEN (27), HEMPRICH VOLKER (40) , JOHNSTON JOHN (81), LE LUYER CHLOE (36) , MERCUEL REP. PAR M.PAYRAUD (54), MERIGHI PATRICK (36) . MOUGEL ALEXIA (26), O'MREILLY EUGENE (63) . ROYER/L'HUILLIER QUENTIN/CHAR (28), VIDAL LIONEL (28).

Soit un total de **672 voix**.

déoulant de la feuille de présence émargée et signée par les membres du bureau.

ORDRE DU JOUR

Le Président rappelle l'ordre du jour :

1. **ELECTION DU PRESIDENT DE SEANCE**
2. **ELECTION DU SCRUTATEUR**
3. **ELECTION D'UN SECRETAIRE**
4. **APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE**
5. **QUITUS AU SYNDIC**
6. **DESIGNATION DU SYNDIC**
7. **COMPTE RENDU DU CONSEIL SYNDICAL SUR SES MISSIONS ET AVIS RENDUS AU COURS DE L'EXERCICE ECOULE**
8. **DESIGNATION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL**
9. **MODALITES DE CONSULTATION DU CONSEIL SYNDICAL**
10. **MISE EN CONCURRENCE DES MARCHES ET CONTRATS**
11. **VOTE DU BUDGET PREVISIONNEL POUR L'EXERCICE DU 01/01/2019 AU 31/12/2019**
12. **FIXATION DU MONTANT DE L'AVANCE DE TRESORERIE**
13. **DETERMINATION DU MONTANT DE LA COTISATION OBLIGATOIRE DU FONDS DE TRAVAUX POUR L'EXERCICE DU 01/01/2019 AU 31/12/2019**
14. **MANDAT A PROWEN POUR LA SOUSCRIPTION D'UN CONTRAT DE FOURNITURE D'ELECTRICITE POUR L'APPROVISIONNEMENT DES COMPTEURS DE FAIBLE PUISSANCE (INFERIEURE OU EGALE A 36kVA)**
15. **SOUSCRIPTION DU CONTRAT D'ENTRETIEN MENAGER**
16. **POINT CONTENEURS POUBELLES**
17. **POINT PORTAIL ET PORTE DE GARAGE**

RÉSOLUTIONS

A l'issue des débats, les résolutions suivantes sont mises aux voix.

1. ELECTION DU PRESIDENT DE SEANCE

Majorité nécessaire : Article 24

Madame BOUCHER est élue présidente de séance.

POUR : 328 sur 328 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 328 tantièmes.

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

6 copropriétaires totalisent 328 tantièmes au moment du vote.

**CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE DES PRESENTS
ET REPRESENTES.**

2. ELECTION DU SCRUTATEUR

Majorité nécessaire : Article 24

Madame MORILLON DUBOSSON est élue scrutatrice.

POUR : 328 sur 328 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 328 tantièmes.

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

6 copropriétaires totalisent 328 tantièmes au moment du vote.

**CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE DES PRESENTS
ET REPRESENTES.**

3. ELECTION D'UN SECRETAIRE

Majorité nécessaire : Article 24

Monsieur Jeremy MOCHON, représentant le cabinet FONCIA VOLTAIRE, est élu secrétaire.

POUR : 328 sur 328 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 328 tantièmes.

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

6 copropriétaires totalisent 328 tantièmes au moment du vote.

**CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE DES PRESENTS
ET REPRESENTES.**



4. APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE

Majorité nécessaire : Article 24

Résolution :

L'assemblée générale approuve les comptes de charges de l'exercice du 01/01/2017 au 31/12/2017.

POUR : 150 sur 273 tantièmes.

CONTRE : 123 sur 273 tantièmes.

FARES KARIM / AMRITA (51), MORILLON DUBOSSON SE'ERINE(72), .

ABSTENTIONS : 55 tantièmes.

BOUCHER CHRISTINE (55).

6 copropriétaires totalisent 328 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A LA MAJORITE DES PRESENTS ET REPRESENTES.

L'Assemblée Générale décide de porté sur l'exercice 2018 la facture de fourniture de fioul de la société LA MUR BIANCO BELLEGARDE pour un montant de 3 761.45€.

L'Assemblée Générale exige que les compteurs calorifiques de la résidence soient contrôlés avant le 31/08/2018 par la société ISTA, ainsi que le diagnostic de la société ES2. Ainsi en fonction du résultat de ces deux investigations une proposition sera faite aux copropriétaires concernés (11, 13 et 15), quant à la nouvelle répartition du chauffage.

5. QUITUS AU SYNDIC

Majorité nécessaire : Article 24

Résolution :

L'assemblée générale donne quitus au syndic de sa gestion pour la période écoulée.

POUR : 0 sur 328 tantièmes.

CONTRE : 328 sur 328 tantièmes.

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

6 copropriétaires totalisent 328 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST REJETEE A L'UNANIMITE DES PRESENTS ET REPRESENTES.

6. DESIGNATION DU SYNDIC

Majorité nécessaire : Article 25 (possibilité de 2ème lecture immédiate art. 24 selon art. 25-1)

Résolution :

L'Assemblée Générale désigne FONCIA VOLTAIRE, dont le siège social est 55 RUE VOLTAIRE 01210 FERNEY VOLTAIRE en qualité de syndic, selon contrat joint à la convocation, à compter du 17/04/2018 jusqu'au 30/06/2019.

Son établissement secondaire, FONCIA SAINT GENIS 2 RUE DE LYON 01630 SAINT GENIS POUILLY assurera la gestion quotidienne de l'immeuble.

L'Assemblée mandate le Président de séance pour signer le contrat de syndic.

POUR : 328 sur 1000 tantièmes.

*BOUCHER CHRISTINE (55), FARES KARIM / AMRITA(51), MORILLON DUBOSSON SEVERINE (72),
UIJTTEWAAL ARNOLDUS(75), WAHART ANTOINE (39), ZUFFEREY RAPHAEL(36), .*

CONTRE : 0 sur 1000 tantièmes.

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

6 copropriétaires totalisent 328 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST REJETEE A LA MAJORITE.

Faute de quorum, l'assemblée générale prend fin à 19h30.

7. COMPTE RENDU DU CONSEIL SYNDICAL SUR SES MISSIONS ET AVIS RENDUS AU COURS DE L'EXERCICE ECOULE

Majorité nécessaire : Sans Vote

L'Assemblée Générale prend acte du rapport du conseil syndical.
Cette résolution ne fait pas l'objet d'un vote

8. DESIGNATION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL

8.1 Election de Indivision BERENGUIER/BLANC FABIEN/LAURA

Majorité nécessaire : Article 25 (possibilité de 2ème lecture immédiate art. 24 selon art. 25-1)

CETTE RESOLUTION N'A PAS ETE MISE AUX VOIX

8.2 Election de Madame BOUCHER CHRISTINE

Majorité nécessaire : Article 25 (possibilité de 2ème lecture immédiate art. 24 selon art. 25-1)

CETTE RESOLUTION N'A PAS ETE MISE AUX VOIX

8.3 Election de Madame ou Monsieur FARES KARIM / AMRITA

Majorité nécessaire : Article 25 (possibilité de 2ème lecture immédiate art. 24 selon art. 25-1)

CETTE RESOLUTION N'A PAS ETE MISE AUX VOIX

8.4 Election de Madame MORILLON DUBOSSON SEVERINE

Majorité nécessaire : Article 25 (possibilité de 2ème lecture immédiate art. 24 selon art. 25-1)

CETTE RESOLUTION N'A PAS ETE MISE AUX VOIX

9. MODALITES DE CONSULTATION DU CONSEIL SYNDICAL

Majorité nécessaire : Article 25

Résolution :

(Hors application de l'article 18, 3^{ème} alinéa, en cas d'urgence)

L'Assemblée Générale fixe à 1500 euros TTC le montant des marchés et contrats à partir duquel le Conseil Syndical est consulté.

CETTE RESOLUTION N'A PAS ETE MISE AUX VOIX

10. MISE EN CONCURRENCE DES MARCHES ET CONTRATS

Majorité nécessaire : Article 25

Résolution :

L'Assemblée Générale fixe à 2500 euros TTC le montant à partir duquel la mise en concurrence des marchés et contrats est rendue obligatoire.

Pour les contrats reconduits par tacite reconduction, cette mise en concurrence interviendra au plus tard tous les 5 ans.

CETTE RESOLUTION N'A PAS ETE MISE AUX VOIX

11. VOTE DU BUDGET PREVISIONNEL POUR L'EXERCICE DU 01/01/2019 AU 31/12/2019

Majorité nécessaire : Article 24

Résolution :

L'Assemblée Générale fixe le budget de l'exercice à la somme de 50000euros.

Elle autorise le syndic à procéder aux appels provisionnels à proportion du ¼ du budget voté, le 1er jour de chaque trimestre.

Rappel :

Il est rappelé à tous les copropriétaires que les appels de provisions émis par le syndic pour faire face aux dépenses de gestion courante, dans la limite du budget ci-dessus adopté, sont exigibles le premier jour de chaque trimestre civil, soit les 1^{ers} janvier, avril, juillet et octobre (Article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965).

CETTE RESOLUTION N'A PAS ETE MISE AUX VOIX

12. FIXATION DU MONTANT DE L'AVANCE DE TRESORERIE

Majorité nécessaire : Article 24

Résolution :

L'Assemblée Générale décide de fixer le montant de l'avance de trésorerie à 1/6 du montant du budget de l'exercice, soit à la somme de 8333 euros.

Le montant du réajustement sera appelé

- le 1er janvier à hauteur de 25 %, soit 2083.25euros
- le 1er avril à hauteur de 25 %, soit 2083.25euros
- le 1er juillet à hauteur de 25 %, soit 2083.25euros
- le 1er octobre à hauteur de 25 %, soit 2083.25euros

CETTE RESOLUTION N'A PAS ETE MISE AUX VOIX

13. DETERMINATION DU MONTANT DE LA COTISATION OBLIGATOIRE DU FONDS DE TRAVAUX POUR L'EXERCICE DU 01/01/2019 AU 31/12/2019

Majorité nécessaire : Article 25 (possibilité de 2ème lecture immédiate art. 24 selon art. 25-1)

Préambule :

Dans tous les immeubles à destination totale ou partielle d'habitation construits depuis plus de 5 ans, un fonds de travaux est constitué en application de l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965.

Ce fonds est alimenté par une cotisation annuelle obligatoire qui ne peut être inférieure à 5 % du montant du budget prévisionnel.

Les cotisations au fonds travaux seront versées sur un compte séparé rémunéré au nom du syndicat. Les intérêts produits par ce compte sont définitivement acquis au syndicat.

Les sommes versées sur le fonds de travaux sont attachées aux lots et définitivement acquises au syndicat des copropriétaires. En cas de vente d'un lot, elles ne sont pas remboursées au vendeur.

Résolution :

L'assemblée générale fixe le montant de la cotisation annuelle obligatoire au fonds de travaux pour l'exercice du 01/01/2019 au 31/12/2019 à 5% du montant du budget prévisionnel.

Elle autorise le syndic à appeler ¼ de ce montant le premier jour de chaque trimestre, selon la clef « charges communes générales ».

En cas d'ajustement du budget prévisionnel, le montant de la cotisation annuelle sera ajusté dans la même proportion

CETTE RESOLUTION N'A PAS ETE MISE AUX VOIX

14. MANDAT A PROWEN POUR LA SOUSCRIPTION D'UN CONTRAT DE FOURNITURE D'ELECTRICITE POUR L'APPROVISIONNEMENT DES COMPTEURS DE FAIBLE PUISSANCE (INFERIEURE OU EGALE A 36kVA)

Majorité nécessaire : Article 25 (possibilité de 2ème lecture immédiate art. 24 selon art. 25-1)

Résolution :

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, donne mandat à la société de courtage en énergie PROWEN aux fins :

- d'intégrer le(s) Point(s) de Livraison d'Electricité de ses installations collectives dont la puissance souscrite est inférieure ou égale à trente six kilovolt-ampère (36 kVA) dans le référencement mis en place avec DIRECT ENERGIE ;
- de conclure et signer en son nom et pour son compte le(s) Contrat(s) d'Approvisionnement d'Electricité correspondant(s) ;

- de mettre en place pour l'exécution de ce(s) Contrat(s) d'Approvisionnement un mandat de prélèvement SEPA ;
- d'intervenir auprès du gestionnaire du réseau de distribution pour obtenir les Données Techniques du ou des Point(s) de Livraison concernés.

Le mandat donné à PROWEN prendra fin au plus tard le 31 juillet 2021.

Conformément à l'article 39 du décret du 17 mars 1967, il est précisé que la société de courtage PROWEN est filiale de FONCIA Groupe au sens de l'article L233-3 du Code du Commerce.

L'Assemblée Générale autorise le syndic à signer la convention de mandat en approvisionnement en électricité jointe à la convocation.

Il est précisé, à titre d'information, que la mission de courtage exercée par PROWEN fera l'objet d'une rémunération payée par le fournisseur d'électricité et détaillée dans la convention de mandat.

CETTE RESOLUTION N'A PAS ETE MISE AUX VOIX

15. SOUSCRIPTION DU CONTRAT D'ENTRETIEN MENAGER

Majorité nécessaire : Article 24

Pièce jointe : devis GEX NETTOYAGE présélectionnée par le conseil syndical

Résolution :

L'Assemblée Générale décide, parmi les propositions, de souscrire un contrat auprès de l'entreprise GEX NETTOYAGE pour un montant annuel de _____ euros TTC à compter du _____ et pour une durée de _____ années.

La dépense sera répartie selon les charges correspondantes sur l'exercice en cours.

CETTE RESOLUTION N'A PAS ETE MISE AUX VOIX

16. POINT CONTENEURS POUBELLES

Majorité nécessaire : Sans Vote

L'Assemblée Générale prend acte.


17. POINT PORTAIL ET PORTE DE GARAGE

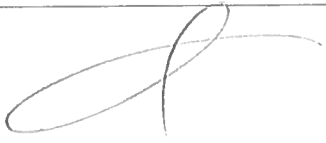
Majorité nécessaire : Sans Vote


L'Assemblée Générale prend acte.

CB
19430

L'ordre du jour étant épuisé et personne ne demandant la parole, le président, après émargement de la feuille de présence par les membres du bureau lève la séance à 00h00.

Le Président	
Madame BOUCHER CHRISTINE	

Le Secrétaire	
MOCHON	

Le(s) scrutateur(s)	
Madame MORILLON DUBOSSON SEVERINE	

Extrait de l'article 42 de la Loi n° 65 557 du 10 juillet 1965,
et de l'article 14, de la Loi n° 85 1470 du 31 décembre 1985

Alinéa 2

"Les actions qui ont pour objet de contester les décisions d'Assemblée Générale 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 (Loi n° 85-1470 du 31 décembre 1985), dans un délai de deux mois à compter de la tenue de l'Assemblée Générale. Sauf en cas d'urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'Assemblée Générale en application des articles 25 et 26 est suspendue jusqu'à l'expiration du délai mentionné à la première phrase du présent alinéa."

Cette opposition devra être faite par assignation devant le Tribunal de Grande Instance du lieu de la situation de l'immeuble.

Extrait de l'article 35-IV de la Loi n° 94 624 du 21 juillet 1994

Dernier alinéa

"Le montant de l'amende civile dont est redevable, en application de l'article 32-1 du Nouveau Code de procédure civile, celui qui agit en justice de matière dilatoire ou abusive, est de 150 € à 3.000 € lorsque cette action a pour objet de contester une décision d'une assemblée générale concernant les travaux mentionnés au paragraphe "c" de l'article 26."

Syndicat des Copropriétaires de l'immeuble
RESIDENCE SAINT JOSEPH
RESIDENCE ST JOSEPH
132 RUE SAINT MAURICE
01630 CHALLEX

➤ Procès-Verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire



Du 4/07/2018

L'an deux mille dix-huit, le quatre juillet à dix-huit heures

Les copropriétaires de l'immeuble sis :

RESIDENCE SAINT JOSEPH
RESIDENCE ST JOSEPH
01630 CHALLEX

se sont réunis FONCIA ST GENIS
2 RUE DE LYON
01630 SAINT GENIS POUILLY

sur convocation régulière qui leur a été adressée par le Syndic.

Il est constaté, à l'examen de la feuille de présence, dûment émargée par chaque copropriétaire en entrant en séance, que **5** copropriétaires représentant **280** voix sur **1000** voix constituant le Syndicat des Copropriétaires, sont présents ou représentés.

N'ont pas participé aux votes des résolutions prévues à l'ordre du jour, les absents non représentés dont les noms suivent :

BATTUT PIERRE (35) , BERENGUIER/BLANC FABIEN/LAURA (39), DESTOUESSE MYRIAM (37) , FONTAINE DOMINIQUE (26), GIANNETTINI ANAIS (49) , GLORIEUX PASCAL (28), HEMPRICH VOLKER (40) , JOHNSTON JOHN (81), LE LUYER CHLOE (36) , MERCUEL REP. PAR M.PAYRAUD (54), MERIGHI PATRICK (36) , MOUGEL ALEXIA (26), O'MREILLY EUGENE (63) , ROYER/L'HUILLIER QUENTIN/CHAR (28), VIDAL LIONEL (28) .Faute de représentant le pouvoir de M. ZUFFEREY(36) n'est pas comptabilisé.

Soit un total de **606 voix.**

Sont arrivés en cours d'assemblée, les personnes dont les noms suivent :

COUTANT YANN (39) à 18:29 (vote 3) , WAHART ANTOINE (39) à 18:28 (vote 3) .

découlant de la feuille de présence émargée et signée par les membres du bureau.

ORDRE DU JOUR

Le Président rappelle l'ordre du jour :

1. ELECTION DU PRESIDENT DE SEANCE
2. ELECTION DU SCRUTATEUR
3. ELECTION D'UN SECRETAIRE
4. APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE
5. DESIGNATION DU SYNDIC
6. DESIGNATION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL
7. MODALITES DE CONSULTATION DU CONSEIL SYNDICAL
8. MISE EN CONCURRENCE DES MARCHES ET CONTRATS
9. VOTE DU BUDGET PREVISIONNEL POUR L'EXERCICE DU 01/01/2019 AU 31/12/2019
10. FIXATION DU MONTANT DE L'AVANCE DE TRESORERIE
11. DETERMINATION DU MONTANT DE LA COTISATION OBLIGATOIRE DU FONDS DE TRAVAUX POUR L'EXERCICE DU 01/01/2019 AU 31/12/2019
12. MANDAT A PROWEN POUR LA SOUSCRIPTION D'UN CONTRAT DE FOURNITURE D'ELECTRICITE POUR L'APPROVISIONNEMENT DES COMPTEURS DE FAIBLE PUISSANCE (INFERIEURE OU EGALE A 36kVA)
13. SOUSCRIPTION DU CONTRAT D'ENTRETIEN DE MENAGE
14. REALISATION DE TRAVAUX DE REMPLACEMENT REGULATION BAT A
15. AJUSTEMENT DU BUDGET PREVISIONNEL POUR L'EXERCICE DU 01/01/2018 AU 31/12/2018



RÉSOLUTIONS

A l'issue des débats, les résolutions suivantes sont mises aux voix.

1. ELECTION DU PRESIDENT DE SEANCE

Majorité nécessaire : Article 24

Madame DUBOSSON MORILLON est élue présidente de séance.

POUR : 280 sur 280 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 280 tantièmes.

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

5 copropriétaires totalisent 280 tantièmes au moment du vote.

**CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE DES PRESENTS
ET REPRESENTES.**

2. ELECTION DU SCRUTATEUR

Majorité nécessaire : Article 24

Madame BOUCHER. est élue scrutatrice.

POUR : 280 sur 280 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 280 tantièmes.

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

5 copropriétaires totalisent 280 tantièmes au moment du vote.

**CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE DES PRESENTS
ET REPRESENTES.**

3. ELECTION D'UN SECRETAIRE

Majorité nécessaire : Article 24

M. Jeremy MOCHON, représentant le cabinet FONCIA VOLTAIRE, est élu secrétaire.

POUR : 280 sur 280 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 280 tantièmes.

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

5 copropriétaires totalisent 280 tantièmes au moment du vote.

**CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE DES PRESENTS
ET REPRESENTES.**

4. APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE

Majorité nécessaire : Article 24

Résolution :

L'assemblée générale approuve les comptes de charges de l'exercice du 01/01/2017 au 31/12/2017.

POUR : 180 sur 358 tantièmes.

CONTRE : 123 sur 358 tantièmes.

FARES KARIM / AMRITA (51), MORILLON DUBOSSON SEVERINE(72).

ABSTENTIONS : 55 tantièmes.

BOUCHER CHRISTINE (55).

7 copropriétaires totalisent 358 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE DES PRESENTS ET REPRESENTES.

L'Assemblée Générale décide de porté sur l'exercice 2018 la facture de fourniture de fioul de la société LA MUR BIANCO BELLEGARDE pour un montant de 3 761.45€.

L'Assemblée Générale exige que les compteurs calorifiques de la résidence soient contrôlés avant le 31/08/2018 par la société ISTA, ainsi que le diagnostic de la société ES2. Ainsi en fonction du résultat de ces deux investigations une proposition sera faite aux copropriétaires concernés (11, 13 et 15), quant à la nouvelle répartition du chauffage.

5. DESIGNATION DU SYNDIC

Majorité nécessaire : Article 25 (possibilité de 2ème lecture immédiate art. 24 selon art. 25-1)

Résolution :

L'Assemblée Générale désigne FONCIA VOLTAIRE, dont le siège social est 55 RUE VOLTAIRE 01210 FERNEY VOLTAIRE en qualité de syndic, selon contrat joint à la convocation, à compter du 04/07/2018 jusqu'au 30/06/2019.

Son établissement secondaire, FONCIA SAINT GENIS 2 RUE DE LYON 01630 SAINT GENIS POUILLY assurera la gestion quotidienne de l'immeuble.

L'Assemblée mandate le Président de séance pour signer le contrat de syndic.

POUR : 358 sur 1000 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 1000 tantièmes.

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

7 copropriétaires totalisent 358 tantièmes au moment du vote.

IL Y A ABSENCE DE DECISION, FAUTE DE MAJORITE REQUISE EN FAVEUR OU CONTRE UNE DECISION.

L'assemblée générale :

- constate que la résolution ne recueille pas la majorité de l'article 25 mais que le projet obtient au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires
- procède, conformément à l'article 25-1 immédiatement à un second vote dans les conditions de majorité de l'article 24

POUR : 358 sur 358 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 358 tantièmes.

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

7 copropriétaires totalisent 358 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE DES PRESENTS ET REPRESENTES.

6. DESIGNATION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL

6.1 Election de Madame MORRILLON DUBOSSON

Majorité nécessaire : Article 25 (possibilité de 2ème lecture immédiate art. 24 selon art. 25-1)

POUR : 358 sur 1000 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 1000 tantièmes.

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

7 copropriétaires totalisent 358 tantièmes au moment du vote.

IL Y A ABSENCE DE DECISION, FAUTE DE MAJORITE REQUISE EN FAVEUR OU CONTRE UNE DECISION.

L'assemblée générale :

- constate que la résolution ne recueille pas la majorité de l'article 25 mais que le projet obtient au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires
- procède, conformément à l'article 25-1 immédiatement à un second vote dans les conditions de majorité de l'article 24

POUR : 358 sur 358 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 358 tantièmes.

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

7 copropriétaires totalisent 358 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE DES PRESENTS ET REPRESENTES.

6.2 Election de Madame BOUCHER

Majorité nécessaire : Article 25 (possibilité de 2ème lecture immédiate art. 24 selon art. 25-1)

POUR : 358 sur 1000 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 1000 tantièmes.

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

7 copropriétaires totalisent 358 tantièmes au moment du vote.

IL Y A ABSENCE DE DECISION, FAUTE DE MAJORITE REQUISE EN FAVEUR OU CONTRE UNE DECISION.

L'assemblée générale :

- constate que la résolution ne recueille pas la majorité de l'article 25 mais que le projet obtient au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires
- procède, conformément à l'article 25-1 immédiatement à un second vote dans les conditions de majorité de l'article 24

POUR : 358 sur 358 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 358 tantièmes.

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

7 copropriétaires totalisent 358 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE DES PRESENTS ET REPRESENTES.

6.3 Election de Monsieur FARES

Majorité nécessaire : Article 25 (possibilité de 2ème lecture immédiate art. 24 selon art. 25-1)

POUR : 358 sur 1000 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 1000 tantièmes.

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

7 copropriétaires totalisent 358 tantièmes au moment du vote.

IL Y A ABSENCE DE DECISION, FAUTE DE MAJORITE REQUISE EN FAVEUR OU CONTRE UNE DECISION.

L'assemblée générale :

- constate que la résolution ne recueille pas la majorité de l'article 25 mais que le projet obtient au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires
- procède, conformément à l'article 25-1 immédiatement à un second vote dans les conditions de majorité de l'article 24

POUR : 358 sur 358 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 358 tantièmes.

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

7 copropriétaires totalisent 358 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE DES PRESENTS ET REPRESENTES.

6.4 Election de Monsiuer BERENGUIER

Majorité nécessaire : Article 25 (possibilité de 2ème lecture immédiate art. 24 selon art. 25-1)

POUR : 358 sur 1000 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 1000 tantièmes.

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

7 copropriétaires totalisent 358 tantièmes au moment du vote.

IL Y A ABSENCE DE DECISION, FAUTE DE MAJORITE REQUISE EN FAVEUR OU CONTRE UNE DECISION.

L'assemblée générale :

- constate que la résolution ne recueille pas la majorité de l'article 25 mais que le projet obtient au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires
- procède, conformément à l'article 25-1 immédiatement à un second vote dans les conditions de majorité de l'article 24

POUR : 358 sur 358 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 358 tantièmes.

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

7 copropriétaires totalisent 358 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE DES PRESENTS ET REPRESENTES.



7. MODALITES DE CONSULTATION DU CONSEIL SYNDICAL

Majorité nécessaire : Article 25

Résolution :

(Hors application de l'article 18, 3^{ème} alinéa, en cas d'urgence)

L'Assemblée Générale fixe à 1500 euros TTC le montant des marchés et contrats à partir duquel le Conseil Syndical est consulté.

POUR : 358 sur 1000 tantièmes.

BOUCHER CHRISTINE (55), COUTANT YANN(39), FARES KARIM / AMRITA (51), GUERIN STEVEN(27), MORILLON DUBOSSON SEVERINE (72), UIJTTEWAAL ARNOLDUS(75), WAHART ANTOINE (39).

CONTRE : 0 sur 1000 tantièmes.

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

7 copropriétaires totalisent 358 tantièmes au moment du vote.

MANQUE DE QUORUM CETTE RESOLUTION EST REJETEE A LA MAJORITE

8. MISE EN CONCURRENCE DES MARCHES ET CONTRATS

Majorité nécessaire : Article 25

Résolution :

L'Assemblée Générale fixe à 2500 euros TTC le montant à partir duquel la mise en concurrence des marchés et contrats est rendue obligatoire.

Pour les contrats reconduits par tacite reconduction, cette mise en concurrence interviendra au plus tard tous les 5 ans.

POUR : 358 sur 1000 tantièmes.

BOUCHER CHRISTINE (55), COUTANT YANN(39), FARES KARIM / AMRITA (51), GUERIN STEVEN(27), MORILLON DUBOSSON SEVERINE (72), UIJTTEWAAL ARNOLDUS(75), WAHART ANTOINE (39).

CONTRE : 0 sur 1000 tantièmes.

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

7 copropriétaires totalisent 358 tantièmes au moment du vote.

MANQUE DE QUORUM CETTE RESOLUTION EST REJETEE A LA MAJORITE

9. VOTE DU BUDGET PREVISIONNEL POUR L'EXERCICE DU 01/01/2019 AU 31/12/2019

Majorité nécessaire : Article 24

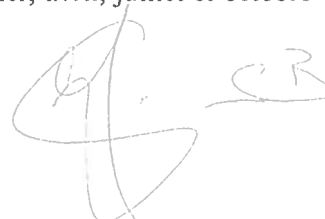
Résolution :

L'Assemblée Générale fixe le budget de l'exercice à la somme de 50000euros.

Elle autorise le syndic à procéder aux appels provisionnels à proportion du ¼ du budget voté, le 1er jour de chaque trimestre.

Rappel :

Il est rappelé à tous les copropriétaires que les appels de provisions émis par le syndic pour faire face aux dépenses de gestion courante, dans la limite du budget ci-dessus adopté, sont exigibles le premier jour de chaque trimestre civil, soit les 1^{ers} janvier, avril, juillet et octobre (Article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965).



POUR : 358 sur 358 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 358 tantièmes.

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

7 copropriétaires totalisent 358 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE DES PRESENTS ET REPRESENTES.

10. FIXATION DU MONTANT DE L'AVANCE DE TRESORERIE

Majorité nécessaire : Article 24

Résolution :

L'Assemblée Générale décide de fixer le montant de l'avance de trésorerie à 1/6 du montant du budget de l'exercice, soit à la somme de 8330€ euros.

Le montant du réajustement sera appelé

- le 1er janvier à hauteur de 25 %, soit 2 82.50€ euros
- le 1er avril à hauteur de 25 %, soit 2 82.50€ euros
- le 1er juillet à hauteur de 25 %, soit 2 82.50€ euros
- le 1er octobre à hauteur de 25 %, soit 2 82.50€ euros

POUR : 286 sur 358 tantièmes.

CONTRE : 72 sur 358 tantièmes.

MORILLON DUBOSSON SEVERINE (72).

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

7 copropriétaires totalisent 358 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A LA MAJORITE DES PRESENTS ET REPRESENTES.

11. DETERMINATION DU MONTANT DE LA COTISATION OBLIGATOIRE DU FONDS DE TRAVAUX POUR L'EXERCICE DU 01/01/2019 AU 31/12/2019

Majorité nécessaire : Article 25 (possibilité de 2ème lecture immédiate art. 24 selon art. 25-1)

Résolution :

L'assemblée générale fixe le montant de la cotisation annuelle obligatoire au fonds de travaux pour l'exercice du 01/01/2019 au 31/12/2019 à 5% du montant du budget prévisionnel.

Elle autorise le syndic à appeler ¼ de ce montant le premier jour de chaque trimestre, selon la clef « charges communes générales ».

En cas d'ajustement du budget prévisionnel, le montant de la cotisation annuelle sera ajusté dans la même proportion

POUR : 358 sur 1000 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 1000 tantièmes.

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

7 copropriétaires totalisent 358 tantièmes au moment du vote.

IL Y A ABSENCE DE DECISION, FAUTE DE MAJORITE REQUISE EN FAVEUR OU CONTRE UNE DECISION.

L'assemblée générale :

- constate que la résolution ne recueille pas la majorité de l'article 25 mais que le projet obtient au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires
- procède, conformément à l'article 25-1 immédiatement à un second vote dans les conditions de majorité de l'article 24

POUR : 358 sur 358 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 358 tantièmes.

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

7 copropriétaires totalisent 358 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE DES PRESENTS ET REPRESENTES.

12. MANDAT A PROWEN POUR LA SOUSCRIPTION D'UN CONTRAT DE FOURNITURE D'ELECTRICITE POUR L'APPROVISIONNEMENT DES COMPTEURS DE FAIBLE PUISSANCE (INFERIEURE OU EGALE A 36kVA)

Majorité nécessaire : Article 25 (possibilité de 2ème lecture immédiate art. 24 selon art. 25-1)

Résolution :

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, donne mandat à la société de courtage en énergie PROWEN aux fins :

- d'intégrer le(s) Point(s) de Livraison d'Electricité de ses installations collectives dont la puissance souscrite est inférieure ou égale à trente six kilovolt-ampère (36 kVA) dans le référencement mis en place avec DIRECT ENERGIE ;
- de conclure et signer en son nom et pour son compte le(s) Contrat(s) d'Approvisionnement d'Electricité correspondant(s) ;
- de mettre en place pour l'exécution de ce(s) Contrat(s) d'Approvisionnement un mandat de prélèvement SEPA ;
- d'intervenir auprès du gestionnaire du réseau de distribution pour obtenir les Données Techniques du ou des Point(s) de Livraison concernés.

Le mandat donné à PROWEN prendra fin au plus tard le 31 juillet 2021.

Conformément à l'article 39 du décret du 17 mars 1967, il est précisé que la société de courtage PROWEN est filiale de FONCIA Groupe au sens de l'article L233-3 du Code du Commerce.

L'Assemblée Générale autorise le syndic à signer la convention de mandat en approvisionnement en électricité jointe à la convocation.

Il est précisé, à titre d'information, que la mission de courtage exercée par PROWEN fera l'objet d'une rémunération payée par le fournisseur d'électricité et détaillée dans la convention de mandat.

POUR : 0 sur 1000 tantièmes.

CONTRE : 358 sur 1000 tantièmes.

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

7 copropriétaires totalisent 358 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST REJETEE A L'UNANIMITE.

13. SOUSCRIPTION DU CONTRAT D'ENTRETIEN DE MENAGE

Majorité nécessaire : Article 24

Résolution :

L'Assemblée Générale décide, parmi les propositions, de souscrire un contrat auprès de l'entreprise GEX NETTOYAGE pour un montant mensuel de 638.00€ euros TTC à compter de la résiliation du contrat actuel.

La dépense sera répartie selon les charges correspondantes sur l'exercice en cours.

POUR : 358 sur 358 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 358 tantièmes.

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

7 copropriétaires totalisent 358 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE DES PRESENTS ET REPRESENTES.

14. REALISATION DE TRAVAUX DE REMPLACEMENT REGULATION BAT A

Majorité nécessaire : Article 24

Conditions essentielles des marchés : Devis E2S d'un montant de 1731.40€ TTC

Nom copropriétaire	Tantième	Montant en euros TTC
BOUCHER CHRISTINE (26)	104	180.06
FARES KARIM / AMRITA (36)	104	180.06
GIANNETTINI ANAIS (35)	98	169.67
JOHNSTON JOHN (6)	166	287.41
MERCUEL REP. PAR M.PAYRAUD (25)	98	169.67
MORILLON DUBOSSON SEVERINE (27)	143	247.59
O'REILLY EUGENE (9)	131	226.81
UIJTTEWAAL ARNOLDUS (33)	156	270.10

Résolution :

L'Assemblée Générale décide de l'exécution des travaux de remplacement de la régulation de la chaudière, selon le descriptif joint à la convocation.

L'Assemblée Générale confie la réalisation de ces travaux à l'entreprise E2S, ou à défaut, à l'entreprise la mieux disante et répondant au mieux des intérêts du syndicat des copropriétaires, pour un montant de 1731.40euros TTC.

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

- Le 01/09/2018 pour 33 %.
- Le 01/10/2018 pour 33%.
- Le 01/11/2018 pour le solde.

L'Assemblée prend acte que le plan de financement tel qu'il vient d'être adopté, ne permet pas de placement de fonds au profit du syndicat des copropriétaires, mais seulement le paiement des situations de travaux au fur et à mesure de leur échéance.

POUR : 364 sur 507 tantièmes.

CONTRE : 143 sur 507 tantièmes.

MORILLON DUBOSSON SEVERINE (143).

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

4 copropriétaires totalisent 507 tantièmes au moment du vote.

**CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A LA MAJORITE DES PRESENTS
ET REPRESENTES.**

**15. AJUSTEMENT DU BUDGET PREVISIONNEL POUR L'EXERCICE DU
01/01/2018 AU 31/12/2018**

Majorité nécessaire : Article 24

Résolution :

L'Assemblée Générale décide de réajuster le budget de l'exercice se décomposant comme suit :

- Charges : euros
- Charges : euros

Le montant du réajustement sera réparti sur les appels provisionnels restant à échoir.

POUR : 0 sur 358 tantièmes.

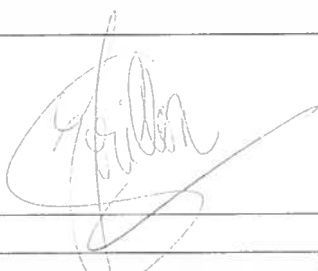
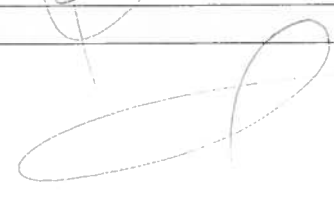

CONTRE : 358 sur 358 tantièmes.

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

7 copropriétaires totalisent 358 tantièmes au moment du vote.

**CETTE RESOLUTION EST REJETEE A L'UNANIMITE DES PRESENTS
ET REPRESENTES.**

L'ordre du jour étant épuisé et personne ne demandant la parole, le président, après émargement de la feuille de présence par les membres du bureau lève la séance à 19h50.

Le Président	
Madame MORILLON DUBOSSON SEVERINE	
Le Secrétaire	
MOCHON	
Le(s) scrutateur(s)	
Madame BOUCHER CHRISTINE	

Extrait de l'article 42 de la Loi n° 65 557 du 10 juillet 1965,
et de l'article 14, de la Loi n° 85 1470 du 31 décembre 1985

Alinéa 2

"Les actions qui ont pour objet de contester les décisions d'Assemblée Générale 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 (Loi n° 85-1470 du 31 décembre 1985), dans un délai de deux mois à compter de la tenue de l'Assemblée Générale. Sauf en cas d'urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'Assemblée Générale en application des articles 25 et 26 est suspendue jusqu'à l'expiration du délai mentionné à la première phrase du présent alinéa."

Cette opposition devra être faite par assignation devant le Tribunal de Grande Instance du lieu de la situation de l'immeuble.

Extrait de l'article 35-IV de la Loi n° 94 624 du 21 juillet 1994

Dernier alinéa

"Le montant de l'amende civile dont est redevable, en application de l'article 32-1 du Nouveau Code de procédure civile, celui qui agit en justice de matière dilatoire ou abusive, est de 150 € à 3.000 € lorsque cette action a pour objet de contester une décision d'une assemblée générale concernant les travaux mentionnés au paragraphe "c" de l'article 26."

➤ Procès-Verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire



Du 11/04/2019

L'an deux mille dix-neuf, le onze avril à dix-huit heures

Les copropriétaires de l'immeuble sis :

**RESIDENCE SAINT JOSEPH
RESIDENCE ST JOSEPH
01630 CHALLEX**

se sont réunis FONCIA ST GENIS
2 RUE DE LYON
01630 SAINT GENIS POUILLY

sur convocation régulière qui leur a été adressée par le Syndic.

Il est constaté, à l'examen de la feuille de présence, dûment émarginée par chaque copropriétaire en entrant en séance, que **5** copropriétaires représentant **217** voix sur **1000** voix constituant le Syndicat des Copropriétaires, sont présents ou représentés.

N'ont pas participé aux votes des résolutions prévues à l'ordre du jour, les absents non représentés dont les noms suivent :

BATTUT PIERRE (35), BERENGUIER/BLANC FABIEN/LAURA (39), BOUCHER CHRISTINE (55), DESTOUESSE MYRIAM (37), FARES KARIM / AMRITA (51), FONTAINE MARIE / ELEONORE (26), GLORIEUX PASCAL (28), GUERIN STEVEN (27), HEMPRICH VOLKER (40), JOHNSTON JOHN (81), LE LUYER CHLOE (36), MERCUEL REP. PAR M.PAYRAUD (54), MERIGHI PATRICK (36), MORILLON DUBOSSON SEVERINE (72), MOUGEL ALEXIA (26), O'MREILLY EUGENE (63), ROYER/L'HUILLIER QUENTIN/CHAR (28).

Soit un total de **734 voix**.

Sont arrivés en cours d'assemblée, les personnes dont les noms suivent :
GIANNETTINI ANAIS (49) à 19:02 (vote 22)

découlant de la feuille de présence émarginée et signée par les membres du bureau.

ORDRE DU JOUR

Le Président rappelle l'ordre du jour :

1. **ELECTION DU PRESIDENT DE SEANCE**
2. **ELECTION DU SCRUTATEUR**
3. **ELECTION D'UN SECRETAIRE**
4. **APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE DU 01/01/2018 AU 31/12/2018**
5. **QUITUS AU SYNDIC**
6. **DESIGNATION DU SYNDIC FONCIA LEMANIQUE**
7. **COMPTE RENDU DU CONSEIL SYNDICAL SUR SES MISSIONS ET AVIS RENDUS AU COURS DE L'EXERCICE ECOULE**
8. **DESIGNATION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL**
9. **MODALITES DE CONSULTATION DU CONSEIL SYNDICAL**
10. **MISE EN CONCURRENCE DES MARCHES ET CONTRATS**
11. **VOTE DU BUDGET PREVISIONNEL POUR L'EXERCICE DU 01/01/2020 AU 31/12/2020**
12. **FIXATION DU MONTANT DE L'AVANCE DE TRESORERIE**
13. **DETERMINATION DU MONTANT DE LA COTISATION OBLIGATOIRE DU FONDS DE TRAVAUX POUR L'EXERCICE DU 01/01/2020 AU 31/12/2020**
14. **PLACEMENT DU FONDS DE TRAVAUX - LIVRET A**
15. **SAISIE IMMOBILIERE DES LOTS 7, 15, 24 et 40 APPARTENANT A MONSIEUR JOHNSTON John**
16. **FIXATION DES CONDITIONS DE LA VENTE SUR SAISIE IMMOBILIERE DES LOTS 7, 15, 24 et 40 APPARTENANT A MONSIEUR JOHNSTON John**
17. **FIXATION DU MONTANT DE LA DOTATION AUX DEPRECIATIONS SUR CREANCES DOUTEUSES**
18. **REALISATION DE TRAVAUX : REPARATION DU DU PORTAIL EXTERIEUR**
19. **RESILIATION DU CONTRAT 2STP RELATIF A L'ENTRETIEN DU PORTAIL EXTERIEUR**

20. **REPLACEMENT DES COMPTEURS CALORIE BATIMENT A PAR DES COMPTEURS EN TELERELEVE ET SOUSCRITPION DU NOUVEAU CONTRAT Y AFFECTE**
21. **HONORAIRES SUR TRAVAUX DE REMPLACEMENT DES COMPTEURS CALORIE BATIMENT A PAR DES COMPTEURS EN TELERELEVE ET SOUSCRITPION DU NOUVEAU CONTRAT Y AFFECTE**
22. **REALISATION D'UN DIAGNOSTIC GLOBAL DE LA CHAUFFERIE DU BATIMENT A**
23. **HONORAIRES SUR REALISATION D'UN DIAGNOSTIC GLOBAL DE LA CHAUFFERIE DU BATIMENT A**
24. **DELEGATION AU CONSEIL SYNDICAL DU CHOIX DE L'ENTREPRISE POUR LA SOUSCRIPTION DU CONTRAT D'ENTRETIEN DE LA CHAUDIERE COLLECTIVE BAT A**
25. **REALISATION DE TRAVAUX DE DESEMBOUAGE DU RESEAU DE CHAUFFAGE DU BAT A**
26. **DELEGATION AU CONSEIL SYNDICAL DU CHOIX DE L'ENTREPRISE POUR LA REALISATION DE TRAVAUX DE DESEMBOUAGE DU RESEAU DE CHAUFFAGE DU BATIMENT A**
27. **HONORAIRES SUR TRAVAUX DE DESEMBOUAGE DU RESEAU DE CHAUFFAGE DU BATIMENT A**
28. **DISPENSE A L'OBLIGATION DE MISE EN CONCURRENCE DU CONTRAT DE SYNDIC**
29. **INFORMATION : ENVOI DEMATERIALISE DES CONVOCATIONS ET PROCES VERBAUX D'ASSEMBLEE GENERALES**

RÉSOLUTIONS

A l'issue des débats, les résolutions suivantes sont mises aux voix.

1. ELECTION DU PRESIDENT DE SEANCE

Majorité nécessaire : Article 24

M. M...V. J. D. L...... est élue présidente de séance.



POUR : 217 sur 217 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 217 tantièmes.

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

5 copropriétaires totalisent 217 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE DES PRESENTS ET REPRESENTES.

2. ELECTION DU SCRUTATEUR

Majorité nécessaire : Article 24

M...C. O. U. I. A. N...... est élu scrutateur.



POUR : 217 sur 217 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 217 tantièmes.

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

5 copropriétaires totalisent 217 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE DES PRESENTS ET REPRESENTES.

3. ELECTION D'UN SECRETAIRE

Majorité nécessaire : Article 24

Monsieur MOCHON, représentant le cabinet FONCIA VOLTAIREFONCIA LEMANIQUE, est élu secrétaire.

POUR : 217 sur 217 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 217 tantièmes.

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

5 copropriétaires totalisent 217 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE DES PRESENTS ET REPRESENTES.



4. **APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE DU 01/01/2018 AU 31/12/2018**

Majorité nécessaire : Article 24

L'assemblée générale approuve les comptes de charges de l'exercice du 01/01/2018 au 31/12/2018.

POUR : 217 sur 217 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 217 tantièmes.

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

5 copropriétaires totalisent 217 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE DES PRESENTS ET REPRESENTES.

5. **QUITUS AU SYNDIC**

Majorité nécessaire : Article 24

L'assemblée générale donne quitus au syndic de sa gestion pour la période écoulée.

POUR : 217 sur 217 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 217 tantièmes.

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

5 copropriétaires totalisent 217 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE DES PRESENTS ET REPRESENTES.

6. **DESIGNATION DU SYNDIC FONCIA LEMANIQUE**

Majorité nécessaire : Article 25 (possibilité de 2ème lecture immédiate art. 24 selon art. 25-1)

L'Assemblée Générale désigne FONCIA LEMANIQUE, dont le siège social est 10 RUE DES AMOUREUX BP 513 74106 ANNEMASSE en qualité de syndic, selon contrat joint à la convocation, à compter du 11/04/2019 jusqu'au 30/06/2021.

Son établissement secondaire, FONCIA SAINT GENIS POUILLY 2 RUE DE LYON 01630 SAINT GENIS POUILLY assurera la gestion quotidienne de l'immeuble.

L'Assemblée mandate le Président de séance pour signer le contrat de syndic.

POUR : 217 sur 1000 tantièmes.

COUTANT YANN (39), UJTTEWAAL ARNOLDUS(75), VIDAL LIONEJ. (28), WAHART ANTOINE(39), ZUFFEREY RAPHAEL (36).

CONTRE : 0 sur 1000 tantièmes.

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

5 copropriétaires totalisent 217 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST REJETEE FAUTE DE MAJORITE.

7. **COMPTE RENDU DU CONSEIL SYNDICAL SUR SES MISSIONS ET AVIS RENDUS AU COURS DE L'EXERCICE ECOULE**

Majorité nécessaire : Sans Vote

L'Assemblée Générale prend acte du rapport du conseil syndical.

Cette résolution ne fait pas l'objet d'un vote



8. DESIGNATION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL

L'Assemblée Générale désigne en qualité de membres du Conseil Syndical, à compter de la présente assemblée, jusqu'à l'assemblée appelée à statuer sur les comptes de l'exercice ou celle convoquée en application de l'article 25-1 dernier alinéa de la loi du 10 juillet 1965, les personnes suivantes élues uni nominalement :

8.1 Election de

Majorité nécessaire : Article 25 (possibilité de 2ème lecture immédiate art. 24 selon art. 25-1)

POUR : 217 sur 1000 tantièmes.

COYTANT YANN (39), UIJTTEWAAL ARNOLDUS(75), VIDAL LIONEL (28), WAHART ANTOINE(39), ZUFFEREY RAPHAEL (36).

CONTRE : 0 sur 1000 tantièmes.

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

5 copropriétaires totalisent 217 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST REJETEE FAUTE DE MAJORITE.

8.2 Election de

Majorité nécessaire : Article 25 (possibilité de 2ème lecture immédiate art. 24 selon art. 25-1)

POUR : 217 sur 1000 tantièmes.

COYTANT YANN (39), UIJTTEWAAL ARNOLDUS(75), VIDAL LIONEL (28), WAHART ANTOINE(39), ZUFFEREY RAPHAEL (36).

CONTRE : 0 sur 1000 tantièmes.

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

5 copropriétaires totalisent 217 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST REJETEE FAUTE DE MAJORITE.

8.3 Election de

Majorité nécessaire : Article 25 (possibilité de 2ème lecture immédiate art. 24 selon art. 25-1)

POUR : 217 sur 1000 tantièmes.

COYTANT YANN (39), UIJTTEWAAL ARNOLDUS(75), VIDAL LIONEL (28), WAHART ANTOINE(39), ZUFFEREY RAPHAEL (36).

CONTRE : 0 sur 1000 tantièmes.

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

5 copropriétaires totalisent 217 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST REJETEE FAUTE DE MAJORITE.

8.4 Election de

Majorité nécessaire : Article 25 (possibilité de 2ème lecture immédiate art. 24 selon art. 25-1)

POUR : 217 sur 1000 tantièmes.

COYTANT YANN (39), UIJTTEWAAL ARNOLDUS(75), VIDAL LIONEL (28), WAHART ANTOINE(39), ZUFFEREY RAPHAEL (36).

CONTRE : 0 sur 1000 tantièmes.

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

5 copropriétaires totalisent 217 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST REJETEE FAUTE DE MAJORITE.

9. MODALITES DE CONSULTATION DU CONSEIL SYNDICAL

Majorité nécessaire : Article 25

(Hors application de l'article 18, 3^{ème} alinéa, en cas d'urgence)

L'Assemblée Générale fixe à 1500 euros TTC le montant des marchés et contrats à partir duquel le Conseil Syndical est consulté.

POUR : 217 sur 1000 tantièmes.

COUTANT YANN (39), UJTTEWAAL ARNOLDUS(75), VIDAL LIONEL (28), WAHART ANTOINE(39), ZUFFEREY RAPHAEL (36).

CONTRE : 0 sur 1000 tantièmes.

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

5 copropriétaires totalisent 217 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST REJETEE FAUTE DE MAJORITE.

10. MISE EN CONCURRENCE DES MARCHES ET CONTRATS

Majorité nécessaire : Article 25

L'Assemblée Générale fixe à 2500 euros TTC le montant à partir duquel la mise en concurrence des marchés et contrats est rendue obligatoire.

Pour les contrats reconduits par tacite reconduction, cette mise en concurrence interviendra au plus tard tous les 5 ans.

POUR : 217 sur 1000 tantièmes.

COUTANT YANN (39), UJTTEWAAL ARNOLDUS(75), VIDAL LIONEL (28), WAHART ANTOINE(39), ZUFFEREY RAPHAEL (36).

CONTRE : 0 sur 1000 tantièmes.

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

5 copropriétaires totalisent 217 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST REJETEE FAUTE DE MAJORITE.

11. VOTE DU BUDGET PREVISIONNEL POUR L'EXERCICE DU 01/01/2020 AU 31/12/2020

Majorité nécessaire : Article 24

L'Assemblée Générale fixe le budget de l'exercice du 01/01/2020 au 31/12/2020 à la somme de 51000 euros.

Elle autorise le syndic à procéder aux appels provisionnels à proportion du ¼ du budget voté, le 1er jour de chaque trimestre.

Rappel :

Il est rappelé à tous les copropriétaires que les appels de provisions émis par le syndic pour faire face aux dépenses de gestion courante, dans la limite du budget ci-dessus adopté, sont exigibles le premier jour de chaque trimestre civil, soit les 1^{ers} janvier, avril, juillet et octobre (Article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965).

POUR : 217 sur 217 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 217 tantièmes.

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

5 copropriétaires totalisent 217 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE DES PRESENTS ET REPRESENTES.

12. FIXATION DU MONTANT DE L'AVANCE DE TRESORERIE

Majorité nécessaire : Article 24

L'Assemblée Générale décide de fixer le montant de l'avance de trésorerie à 1/6 du montant du budget de l'exercice, soit à la somme de 8 500 euros.

Le montant du réajustement sera appelé

- le 1er janvier à hauteur de 25% soit 2125€ euros
- le 1er avril à hauteur de 25% soit 2125€ euros
- le 1er juillet à hauteur de 25% soit 2125€ euros
- le 1er octobre à hauteur de 25% soit 2125€ euros

POUR : 217 sur 217 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 217 tantièmes.

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

5 copropriétaires totalisent 217 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE DES PRESENTS ET REPRESENTES.

13. DETERMINATION DU MONTANT DE LA COTISATION OBLIGATOIRE DU FONDS DE TRAVAUX POUR L'EXERCICE DU 01/01/2020 AU 31/12/2020

Majorité nécessaire : Article 25 (possibilité de 2ème lecture immédiate art. 24 selon art. 25-1)

L'assemblée générale fixe le montant de la cotisation annuelle obligatoire au fonds de travaux pour l'exercice du 01/01/2020 au 31/12/2020 à 5% du montant du budget prévisionnel.

Elle autorise le syndic à appeler ¼ de ce montant le premier jour de chaque trimestre, selon la clef « charges communes générales ».

En cas d'ajustement du budget prévisionnel, le montant de la cotisation annuelle sera ajusté dans la même proportion

POUR : 217 sur 1000 tantièmes.

COUTANT YANN (39), UIJTEWAAL ARNOLDUS(75), VIDAL LIONEL (28), WAHART ANTOINE(39), ZUFFEREY RAPHAEL (36).

CONTRE : 0 sur 1000 tantièmes.

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

5 copropriétaires totalisent 217 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST REJETEE A LA MAJORITE.

14. PLACEMENT DU FONDS DE TRAVAUX - LIVRET A

Majorité nécessaire : Article 24

L'Assemblée Générale décide de placer les fonds recueillis sur un compte Livret A ouvert au nom du Syndicat des Copropriétaires et d'affecter les intérêts produits par ce placement au compte de « 1050 FONDS TRAVAUX (article 14_2) ».

POUR : 217 sur 217 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 217 tantièmes.

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

5 copropriétaires totalisent 217 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE DES PRESENTS ET REPRESENTES.

15. SAISIE IMMOBILIERE DES LOTS 7, 15, 24 et 40 APPARTENANT A MONSIEUR JOHNSTON John

Majorité nécessaire : Article 24

Monsieur JOHNSTON John ne réglant pas ses charges de copropriété, une assignation devant le Tribunal de grande instance de BOURG EN BRESSE est en cours de signification et ce, aux fins d'obtention d'un jugement de condamnation à son encontre.

Une fois que ce jugement sera prononcé, nous transmettrons celui-ci à l'huissier compétent pour exécution forcée et recouvrement des sommes dues.

Dans l'hypothèse où cette exécution forcée serait manifestement compromise en raison de l'éventuelle insolvabilité de ce copropriétaire défaillant, la vente forcée des lots lui appartenant au sein de la copropriété est la dernière voie d'exécution possible à mettre en œuvre.

En conséquence, l'Assemblée générale, après avoir délibéré, donne mandat au Syndic, conformément à l'article 55 du Décret du 17/03/1967 pour :

- Procéder à la vente par voie de saisie immobilière des lots 7, 15, 24 et 40 dont ce dernier est propriétaire dans l'ensemble immobilier dans l'hypothèse où les voies d'exécution mobilières se révéleraient infructueuses,
- Former toutes demandes qui en seraient la conséquence, l'accessoire, ou le complément tel que des dommages et intérêts, remboursement de frais et honoraires d'avocats, huissiers ou autres
- Procéder aux appels de fonds nécessaires pour faire face aux dépenses (frais de procédure, honoraires d'avocats, d'huissiers, de suivi juridique du syndic et autres frais divers) dans le cas où le budget prévisionnel ne permettrait pas cet engagement,

POUR : 217 sur 217 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 217 tantièmes.

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

5 copropriétaires totalisent 217 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE DES PRESENTS ET REPRESENTES.

16. FIXATION DES CONDITIONS DE LA VENTE SUR SAISIE IMMOBILIERE DES LOTS 7, 15, 24 et 40 APPARTENANT A MONSIEUR JOHNSTON John

Majorité nécessaire : Article 24

L'Assemblée Générale :

- Après avoir été informée que le montant des charges dues par Monsieur JOHNSTON John s'élève à ce jour à la somme de 13823,81 € (**somme à parfaire suivant décision du Magistrat**) et qu'elles bénéficient du privilège de l'article 2374 1° Bis du Code Civil qui dispose que :

« Les créanciers privilégiés sur les immeubles sont :

1° Le vendeur, sur l'immeuble vendu, pour le paiement du prix ;
S'il y a plusieurs ventes successives dont le prix soit dû en tout ou en partie, le premier vendeur est préféré au second, le deuxième au troisième, et ainsi de suite ;

1° bis Conjointement avec le vendeur et, le cas échéant, avec le prêteur de deniers mentionné au 2°, le syndicat des copropriétaires, sur le lot vendu, pour le paiement des charges et travaux mentionnés à l'article 10, au c du II de l'article 24 et à l'article 30 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis et des cotisations au fonds de travaux mentionné à l'article 14-2 de la même loi, relatifs à l'année courante et aux quatre dernières années échues ainsi que des dommages et intérêts alloués par les juridictions et des dépens.

Toutefois, le syndicat est préféré au vendeur et au prêteur de deniers pour les créances afférentes aux charges et travaux de l'année courante et des deux dernières années échues »

- Considère que les sommes dues au titre des charges pourront être considérées comme définitivement perdues pour la part ne venant pas au rang utile dans la distribution du prix d'adjudication selon les critères ci-dessus,
- Prend acte de ce qu'à défaut d'enchères, le Syndicat des copropriétaires sera déclaré adjudicataire pour le montant de la mise à prix, outre frais et droits
- Décide de fixer le montant de la mise à prix à la somme de **33100 euros**.

POUR : 217 sur 217 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 217 tantièmes.

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

5 copropriétaires totalisent 217 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE DES PRESENTS ET REPRESENTES.

17. FIXATION DU MONTANT DE LA DOTATION AUX DEPRECIATIONS SUR CREANCES DOUTEUSES

Majorité nécessaire : Article 24

L'assemblée générale, en application de l'article 4 du décret n°2005-240 du 14 mars 2005, et du vote de la saisie immobilière des lots **7, 15, 24 et 40**, appartenant à Monsieur JOHNSTON John, décide au titre de l'exercice en cours de passer en dotation aux dépréciations sur créances douteuses la somme de 4830.49 euros.

Le syndic procèdera à un appel de provision selon la clé « charges communes générales ». , exigible le

POUR : 0 sur 217 tantièmes.

CONTRE : 217 sur 217 tantièmes.

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

5 copropriétaires totalisent 217 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST REJETEE A L'UNANIMITE DES PRESENTS ET REPRESENTES.

18. REALISATION DE TRAVAUX : REPARATION DU DU PORTAIL EXTERIEUR

Majorité nécessaire : Article 24

L'Assemblée Générale décide de l'exécution des travaux de réparation du portail extérieur, selon le descriptif joint à la convocation.

L'Assemblée Générale confie la réalisation de ces travaux à l'entreprise 2STP, ou à défaut, à l'entreprise la mieux disante et répondant au mieux des intérêts du syndicat des copropriétaires, pour un montant de 502.10euros TTC sur le budget prévisionnel de l'exercice 01/01/2019 au 31/12/2019.

POUR : 217 sur 217 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 217 tantièmes.

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

5 copropriétaires totalisent 217 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE DES PRESENTS ET REPRESENTES.

19. RESILIATION DU CONTRAT 2STP RELATIF A L'ENTRETIEN DU PORTAIL EXTERIEUR

Majorité nécessaire : Article 24

L'Assemblée Générale, décide de résilier le contrat avec l'entreprise 2 STP pour l'entretien du portail de la résidence.

POUR : 0 sur 156 tantièmes.

CONTRE : 156 sur 156 tantièmes.

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

1 copropriétaires totalisent 156 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST REJETEE A L'UNANIMITE DES PRESENTS ET REPRESENTES.

20. REMPLACEMENT DES COMPTEURS CALORIE BATIMENT A PAR DES COMPTEURS EN TELERELEVE ET SOUSCRPTION DU NOUVEAU CONTRAT Y AFFERENT

Majorité nécessaire : Article 25 (possibilité de 2ème lecture immédiate art. 24 selon art. 25-1)

- L'Assemblée Générale décide la pose de compteurs calories en télérelève par l'entreprise..... pour un prix unitaire deeuros TTC .

Le prix de la location, de l'entretien et du relevé est décomposé comme suit :

- Location (TVA 20%) = ...euros TTC par an et par unité,
- Relevé (TVA 20%) = ...euros TTC par an et par unité,
- Entretien (TVA à 10%) = euros TTC par an et par unité

Soit ... euros TTC par an et par unité, dans le cadre d'un contrat d'une durée de 10 ans.

- L'Assemblée Générale décide de répartir le coût des travaux d'installation, ainsi que le coût du contrat, en fonction du nombre de dispositifs installés dans chaque lot privatif.
- Pour le financement de l'installation, l'Assemblée Générale autorise le syndic à procéder à un appel de provision d'un montant de euros TTC, exigible le . Le montant total du

marché sera régularisé après travaux, sur la base du nombre de **compteurs réellement installés**.

- L'Assemblée Générale prend acte que le plan de financement tel qu'il vient d'être adopté, ne permet pas de placement de fonds au profit du syndicat des copropriétaires, mais seulement le paiement des situations de travaux au fur et à mesure de leur échéance.

POUR : 156 sur 1000 tantièmes.

UIJTTEWAAL ARNOLDUS (156).

CONTRE : 0 sur 1000 tantièmes.

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

1 copropriétaires totalisent 156 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST REJETEE FAUTE DE MAJORITE

21. HONORAIRES SUR TRAVAUX DE REMPLACEMENT DES COMPTEURS CALORIE BATIMENT A PAR DES COMPTEURS EN TELERELEVE ET SOUSCRIPTION DU NOUVEAU CONTRAT Y AFFERENT

Majorité nécessaire : Article 24

L'Assemblée Générale, dans le cadre des travaux de la pose de compteurs caloriques en télérelève, fixe la rémunération spécifique du syndic à % du montant HT des travaux, soit un montant de € TTC.

Cette rémunération comprend notamment la gestion comptable et financière (ouverture d'un compte travaux, édition des appels de fonds, encaissements, règlement des situations selon avancement, comptabilisation, solde du compte), la gestion administrative (souscription d'assurances obligatoires, signature des marchés ou ordres de service, rédaction et signature du procès-verbal de réception et du constat de levées de réserves) ainsi que le suivi de l'avancement et du bon déroulement des travaux.

CETTE RESOLUTION N'A PAS ETE MISE AUX VOIX

22. REALISATION D'UN DIAGNOSTIC GLOBAL DE LA CHAUFFERIE DU BATIMENT A

Majorité nécessaire : Article 24

L'Assemblée Générale décide de l'exécution de l'audit de la chaufferie du bâtiment A , selon le descriptif joint à la convocation.

L'Assemblée Générale confie la réalisation de cet audit à l'entreprise **ECONOLOGIE**, ou à défaut, à l'entreprise la mieux disante et répondant au mieux des intérêts du syndicat des copropriétaires, pour un montant de 954 euros TTC.

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

- Le 01/06/2019 pour 50%.
- Le 01/07/2019 pour 50%.

L'Assemblée prend acte que le plan de financement tel qu'il vient d'être adopté, ne permet pas de placement de fonds au profit du syndicat des copropriétaires, mais seulement le paiement des situations de travaux au fur et à mesure de leur échéance.

POUR : 254 sur 254 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 254 tantièmes.

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

2 copropriétaires totalisent 254 tantièmes au moment du vote.

**CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE DES PRESENTS
ET REPRESENTES.**

**23. HONORAIRES SUR REALISATION D'UN DIAGNOSTIC GLOBAL DE LA
CHAUFFERIE DU BATIMENT A**

Majorité nécessaire : Article 24

L'Assemblée Générale, dans le cadre de la réalisation d'un audit global de la chaufferie, fixe la rémunération spécifique du syndic à 5 % du montant HT des travaux, soit un montant de 55,44€ TTC.

Cette rémunération comprend notamment la gestion comptable et financière (ouverture d'un compte travaux, édition des appels de fonds, encaissements, règlement des situations selon avancement, comptabilisation, solde du compte), la gestion administrative (souscription d'assurances obligatoires, signature des marchés ou ordres de service, rédaction et signature du procès-verbal de réception et du constat de levées de réserves) ainsi que le suivi de l'avancement et du bon déroulement des travaux.

POUR : 254 sur 254 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 254 tantièmes.

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

2 copropriétaires totalisent 254 tantièmes au moment du vote.

**CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE DES PRESENTS
ET REPRESENTES.**

**24. DELEGATION AU CONSEIL SYNDICAL DU CHOIX DE L'ENTREPRISE
POUR LA SOUSCRIPTION DU CONTRAT D'ENTRETIEN DE LA
CHAUDIERE COLLECTIVE BAT A**

Majorité nécessaire : Article 24

L'Assemblée Générale décide, de déléguer au conseil syndical le choix de l'entreprise pour l'entretien de la chaufferie du bâtiment A.

POUR : 254 sur 254 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 254 tantièmes.

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

2 copropriétaires totalisent 254 tantièmes au moment du vote.

**CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE DES PRESENTS
ET REPRESENTES.**

**25. REALISATION DE TRAVAUX DE DESEMBOUAGE DU RESEAU DE
CHAUFFAGE DU BAT A**

Majorité nécessaire : Article 24



L'Assemblée Générale décide les travaux de désembouage du réseau de chauffage du bâtiment A, selon le descriptif joint à la convocation.

L'Assemblée Générale confie la réalisation des travaux à l'entreprise qui sera choisi par le conseil syndical, pour un montant de maximum de 4500 euros TTC.

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

- Le 01/08/2019 pour 30 %.
- Le 01/09/2019 pour 30 %.
- Le 01/10/2019 pour le solde.

L'Assemblée prend acte que le plan de financement tel qu'il vient d'être adopté, ne permet pas de placement de fonds au profit du syndicat des copropriétaires, mais seulement le paiement des situations de travaux au fur et à mesure de leur échéance.

POUR : 254 sur 254 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 254 tantièmes.

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

2 copropriétaires totalisent 254 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE DES PRESENTS ET REPRESENTES.

26. DELEGATION AU CONSEIL SYNDICAL DU CHOIX DE L'ENTREPRISE POUR LA REALISATION DE TRAVAUX DE DESEMBOUAGE DU RESEAU DE CHAUFFAGE DU BATIMENT A

Majorité nécessaire : Article 24

L'Assemblée Générale décide de déléguer au conseil syndical le choix de l'entreprise pour la réalisation d'un désembouage des réseaux de chauffage du bâtiment A dans la limite de 4500€ euros TTC.

POUR : 254 sur 254 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 254 tantièmes.

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

2 copropriétaires totalisent 254 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE DES PRESENTS ET REPRESENTES.

27. HONORAIRES SUR TRAVAUX DE DESEMBOUAGE DU RESEAU DE CHAUFFAGE DU BATIMENT A

Majorité nécessaire : Article 24

L'Assemblée Générale, dans le cadre des travaux de désembouage des réseaux de chauffage du bâtiment A, fixe la rémunération spécifique du syndic à 5% du montant HT des travaux, soit un montant de 270 € TTC.

Cette rémunération comprend notamment la gestion comptable et financière (ouverture d'un compte travaux, édition des appels de fonds, encaissements, règlement des situations selon avancement, comptabilisation, solde du compte), la gestion administrative (souscription d'assurances obligatoires, signature des marchés ou ordres de service, rédaction et signature



du procès-verbal de réception et du constat de levées de réserves) ainsi que le suivi de l'avancement et du bon déroulement des travaux.

POUR : 254 sur 254 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 254 tantièmes.

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

2 copropriétaires totalisent 254 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE DES PRESENTS ET REPRESENTES.

28. DISPENSE A L'OBLIGATION DE MISE EN CONCURRENCE DU CONTRAT DE SYNDIC

Majorité nécessaire : Article 25 (possibilité de 2ème lecture immédiate art. 24 selon art. 25-1)

L'Assemblée Générale décide de dispenser le conseil syndical de l'obligation de mise en concurrence du contrat de syndic FONCIA LEMANIQUE

POUR : 0 sur 1000 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 1000 tantièmes.

ABSTENTIONS : 266 tantièmes.

COUTANT YANN (39), GIANNETTINI ANAIS(49), ULTTEWAAL ARNOLDUS (75), VIDAL LIONEL(28), WAHART ANTOINE (39), ZUFFEREY RAPHAEL(36), .

6 copropriétaires totalisent 266 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST REJETEE A LA MAJORITE.

29. INFORMATION : ENVOI DEMATERIALISE DES CONVOCATIONS ET PROCES VERBAUX D'ASSEMBLEE GENERALES

Majorité nécessaire : Sans Vote

L'envoi dématérialisé des convocations et procès-verbaux d'assemblée générale est désormais possible (décret du 21 octobre 2015)

Les avantages de cette solution sont nombreux :

- **Pratique**: vous ne vous déplacez plus à la poste. Vous êtes averti par e-mail qu'un nouveau document est disponible dans votre espace sécurisé.
- **Economique** : l'envoi est facturé 0.92 euro par le prestataire que nous avons sélectionné alors que le timbrage d'une convocation en recommandé papier est en moyenne proche de 6 euros. Cette économie profite directement au syndicat des copropriétaires.
- **Ecologique** : moins de production de papier

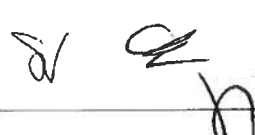


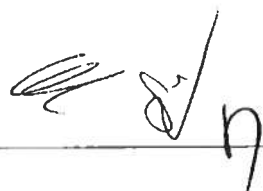

La souscription à ce service est individuelle. **Il suffit de remplir le formulaire d'adhésion** et de le remettre au gestionnaire de l'immeuble, soit lors de l'Assemblée Générale, soit en l'adressant par lettre recommandée.

Accords recueillis lors de l'assemblée générale :

Les copropriétaires ayant souscrit au e-recommandé :



L'ordre du jour étant épuisé et personne ne demandant la parole, le président, après émargement de la feuille de présence par les membres du bureau lève la séance à 19h45.

Le Président	
Madame VIDAL 	
Le Secrétaire	
Monsieur MOCHON	
Le(s) scrutateur(s)	
Monsieur COUTANT YANN 	

Extrait de l'article 42 de la Loi n° 65 557 du 10 juillet 1965,

Alinéa 2 et suivants

« Les actions en contestation des décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de deux mois à compter de la notification du procès-verbal d'assemblée. Cette notification est réalisée par le syndic dans le délai d'un mois à compter de la tenue de l'assemblée générale.
Sauf urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'assemblée générale en application des articles 25 et 26 de la présente loi est suspendue jusqu'à l'expiration du délai de deux mois mentionné au deuxième alinéa du présent article.
S'il est fait droit à une action contestant une décision d'assemblée générale portant modification de la répartition des charges, le tribunal de grande instance procède à la nouvelle répartition. Il en est de même en ce qui concerne les répartitions votées en application de l'article 30. »

Syndicat des Copropriétaires de l'immeuble
RESIDENCE SAINT JOSEPH
RESIDENCE ST JOSEPH
132 RUE SAINT MAURICE
01630 CHALLEX

➤ Procès-Verbal de l'Assemblée générale Ordinaire ◀
(2^{ème} LECTURE)

Du 04/06/2019

L'an deux mille dix-neuf, le quatre juin à dix-huit heures

Les copropriétaires de l'immeuble sis :

RESIDENCE SAINT JOSEPH
RESIDENCE ST JOSEPH
01630 CHALLEX

se sont réunis FONCIA ST GENIS
2 RUE DE LYON
01630 SAINT GENIS POUILLY

sur convocation régulière qui leur a été adressée par le Syndic.

Il est constaté, à l'examen de la feuille de présence, dûment émargée par chaque copropriétaire en entrant en séance, que **10** copropriétaires représentant **452** voix sur **1000** voix constituant le Syndicat des Copropriétaires, sont présents ou représentés.

N'ont pas participé aux votes des résolutions prévues à l'ordre du jour, les absents non représentés dont les noms suivent :

BAILLY/UYSAI LILIAN/NILUFER (39) , BATTUT PIERRE (35), DESTOUESSE MYRIAM (37) , FONTAINE MARIE / ELEONORE (26), GLORIEUX PASCAL (28) , GUERIN STEVEN (27), HEMPRICH VOLKER (40) , JOHNSTON JOHN (81), LE LUYER CHLOE (36) , MERIGHI PATRICK (36), O'MREILLY EUGENE (63) , ROYER/""HUILIER QUENTIN/CHAR (28) .

Soit un total de **476** voix.

Sont arrivés en cours d'assemblée, les personnes dont les noms suivent :
MORILLON DUBOSSON SEVERINE (72) à 18:16 (vote 3)

déoulant de la feuille de présence émargée et signée par les membres du bureau.

D BBU 37

ORDRE DU JOUR

Le Président rappelle l'ordre du jour :

1. ELECTION DU PRESIDENT DE SEANCE
2. ELECTION DU SCRUTATEUR
3. ELECTION D'UN SECRETAIRE
4. DESIGNATION DU SYNDIC FONCIA LEMANIQUE
5. DESIGNATION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL
6. MODALITES DE CONSULTATION DU CONSEIL SYNDICAL
7. MISE EN CONCURRENCE DES MARCHES ET CONTRATS
8. DETERMINATION DU MONTANT DE LA COTISATION OBLIGATOIRE DU FONDS DE TRAVAUX POUR L'EXERCICE DU 01/01/2020 AU 31/12/2020
9. PLACEMENT DU FONDS DE TRAVAUX - LIVRET A
10. INSTALLATION DE COMPTEURS CALORIE BATIMENT A PAR DES COMPTEURS EN TELERELEVE ET SOUSCRIPTION DU NOUVEAU CONTRAT Y AFFERENT
11. HONORAIRES SUR TRAVAUX DE REMPLACEMENT DES COMPTEURS CALORIE BATIMENT A PAR DES COMPTEURS EN TELERELEVE ET SOUSCRIPTION DU NOUVEAU CONTRAT Y AFFERENT
12. ANNULATION DE LA RESOLUTION 25 A LA DEMANDE DE CERTAIN MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL CONCERNANT LES TRAVAUX DE DESEMBOUAGE DU RESEAU DE CHAUFFAGE DU BATIMENT A
13. REALISATION DE TRAVAUX DE DESEMBOUAGE DU RESEAU DE CHAUFFAGE DU BATIMENT A
14. HONORAIRES SUR TRAVAUX DE DESEMBOUAGE DU RESEAU DE CHAUFFAGE DU BATIMENT A
15. DISPENSE A L'OBLIGATION DE MISE EN CONCURRENCE DU CONTRAT DE SYNDIC
16. INFORMATION : ENVOI DEMATERIALISE DES CONVOCATIONS ET PROCES VERBAUX D'ASSEMBLEE GENERALES

RÉSOLUTIONS

A l'issue des débats, les résolutions suivantes sont mises aux voix.

1. ELECTION DU PRESIDENT DE SEANCE

Majorité nécessaire : Article 24

Madame VIDAL est élue présidente de séance.

POUR : 452 sur 452 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 452 tantièmes.

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

10 copropriétaires totalisent 452 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE DES PRESENTS ET REPRESENTES.

2. ELECTION DU SCRUTATEUR

Majorité nécessaire : Article 24

Madame UIJTTEWAAL est élue scrutatrice.

POUR : 452 sur 452 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 452 tantièmes.

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

10 copropriétaires totalisent 452 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE DES PRESENTS ET REPRESENTES.

3. ELECTION D'UN SECRETAIRE

Majorité nécessaire : Article 24

Monsieur Jeremy MOCHON, représentant le cabinet FONCIA LEMANIQUE, est élu secrétaire.

POUR : 452 sur 452 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 452 tantièmes.

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

10 copropriétaires totalisent 452 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE DES PRESENTS ET REPRESENTES.

4. DESIGNATION DU SYNDIC FONCIA LEMANIQUE

Majorité nécessaire : Article 25 (possibilité de 2ème lecture immédiate art. 24 selon art. 25-1)

L'Assemblée Générale désigne FONCIA LEMANIQUE, dont le siège social est 10 RUE DES AMOUREUX BP 513 74106 ANNEMASSE en qualité de syndic, selon contrat joint à la convocation, à compter du 04/06/2019 jusqu'au 30/06/2021.

 BBU JH

Son établissement secondaire, FONCIA SAINT GENIS POUILLY 2 RUE DE LYON 01630 SAINT GENIS POUILLY assurera la gestion quotidienne de l'immeuble.
L'Assemblée mandate le Président de séance pour signer le contrat de syndic.

POUR : 524 sur 1000 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 1000 tantièmes.

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

11 copropriétaires totalisent 524 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE.

5. DESIGNATION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL

L'Assemblée Générale désigne en qualité de membres du Conseil Syndical, à compter de la présente assemblée, jusqu'à l'assemblée appelée à statuer sur les comptes de l'exercice ou celle convoquée en application de l'article 25-1 dernier alinéa de la loi du 10 juillet 1965, les personnes suivantes élues uni nominalement :

5.1 Candidature de Monsieur FARES

Majorité nécessaire : Article 25 (possibilité de 2ème lecture immédiate art. 24 selon art. 25-1)

POUR : 524 sur 1000 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 1000 tantièmes.

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

11 copropriétaires totalisent 524 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE.

5.2 Candidature de Madame BOUCHER

Majorité nécessaire : Article 25 (possibilité de 2ème lecture immédiate art. 24 selon art. 25-1)

POUR : 524 sur 1000 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 1000 tantièmes.

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

11 copropriétaires totalisent 524 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE.

5.3 Candidature de Madame MORILLON DUBOSSON

Majorité nécessaire : Article 25 (possibilité de 2ème lecture immédiate art. 24 selon art. 25-1)

POUR : 524 sur 1000 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 1000 tantièmes.

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

11 copropriétaires totalisent 524 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE.

5.4 Candidature de Madame GIANNETTINI

Majorité nécessaire : Article 25 (possibilité de 2ème lecture immédiate art. 24 selon art. 25-1)

POUR : 524 sur 1000 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 1000 tantièmes.



BBU

JM

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

11 copropriétaires totalisent 524 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE.

5.5 Candidature de Madame BERENGUIER/BLANC

Majorité nécessaire : Article 25 (possibilité de 2ème lecture immédiate art. 24 selon art. 25-1)

POUR : 524 sur 1000 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 1000 tantièmes.

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

11 copropriétaires totalisent 524 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE.

6. MODALITES DE CONSULTATION DU CONSEIL SYNDICAL

Majorité nécessaire : Article 25

(Hors application de l'article 18, 3^{ème} alinéa, en cas d'urgence)

L'Assemblée Générale fixe à 1500 euros TTC le montant des marchés et contrats à partir duquel le Conseil Syndical est consulté.

POUR : 524 sur 1000 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 1000 tantièmes.

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

11 copropriétaires totalisent 524 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE.

7. MISE EN CONCURRENCE DES MARCHES ET CONTRATS

Majorité nécessaire : Article 25

L'Assemblée Générale fixe à 2500 euros TTC le montant à partir duquel la mise en concurrence des marchés et contrats est rendue obligatoire.

Pour les contrats reconduits par tacite reconduction, cette mise en concurrence interviendra au plus tard tous les 5 ans.

POUR : 524 sur 1000 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 1000 tantièmes.

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

11 copropriétaires totalisent 524 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE.

8. DETERMINATION DU MONTANT DE LA COTISATION OBLIGATOIRE DU FONDS DE TRAVAUX POUR L'EXERCICE DU 01/01/2020 AU 31/12/2020

Majorité nécessaire : Article 25 (possibilité de 2ème lecture immédiate art. 24 selon art. 25-1)

L'assemblée générale fixe le montant de la cotisation annuelle obligatoire au fonds de travaux pour l'exercice du 01/01/2020 au 31/12/2020 à 5% du montant du budget prévisionnel.

Elle autorise le syndic à appeler ¼ de ce montant le premier jour de chaque trimestre, selon la clef « charges communes générales ».

En cas d'ajustement du budget prévisionnel, le montant de la cotisation annuelle sera ajusté dans la même proportion

POUR : 524 sur 1000 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 1000 tantièmes.

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

11 copropriétaires totalisent 524 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE.

9. PLACEMENT DU FONDS DE TRAVAUX - LIVRET A

Majorité nécessaire : Article 24

L'Assemblée Générale décide de placer les fonds recueillis sur un compte Livret A ouvert au nom du Syndicat des Copropriétaires et d'affecter les intérêts produits par ce placement au compte de « 1050 FONDS TRAVAUX (article 14_2) ».

POUR : 524 sur 524 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 524 tantièmes.

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

11 copropriétaires totalisent 524 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE DES PRESENTS ET REPRESENTES.

10. INSTALLATION DE COMPTEURS CALORIE BATIMENT A PAR DES COMPTEURS EN TELERELEVÉ ET SOUSCRIPTION DU NOUVEAU CONTRAT Y AFFERENT

Majorité nécessaire : Article 25 (possibilité de 2ème lecture immédiate art. 24 selon art. 25-1)

- L'Assemblée Générale décide la pose de compteurs calories en télérelève par l'entreprise ISTA ista pour un prix unitaire de 42€euros TTC .


Le prix de la location, de l'entretien et du relevé est décomposé comme suit :

- Location (TVA 20%) = 21,60€euros TTC par an et par unité,
- Relevé (TVA 20%) = 6,48€euros TTC par an et par unité,
- Entretien (TVA à 10%) = 22,79€euros TTC par an et par unité

Soit ... euros TTC par an et par unité, dans le cadre d'un contrat d'une durée de 10 ans.

- L'Assemblée Générale décide de répartir le coût des travaux d'installation, ainsi que le coût du contrat, en fonction du nombre de dispositifs installés dans chaque lot privatif.
- Pour le financement de l'installation, l'Assemblée Générale autorise le syndic à procéder à un appel de provision d'un montant de 336€euros TTC, exigible le 01/08/2019. Le montant total du marché sera régularisé après travaux, sur la base du nombre de **compteurs réellement installés**.

L'Assemblée Générale prend acte que le plan de financement tel qu'il vient d'être adopté, ne permet pas de placement de fonds au profit du syndicat des copropriétaires, mais seulement le paiement des situations de travaux au fur et à mesure de leur échéance.


BBU
n.

POUR : 524 sur 1000 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 1000 tantièmes.

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

11 copropriétaires totalisent 524 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE.

11. HONORAIRES SUR TRAVAUX DE REMPLACEMENT DES COMPTEURS CALORIE BATIMENT A PAR DES COMPTEURS EN TELERELEVE ET SOUSCRIPION DU NOUVEAU CONTRAT Y AFFERENT

Majorité nécessaire : Article 24

L'Assemblée Générale, dans le cadre des travaux de la pose de compteurs calories en télérelève, fixe la rémunération spécifique du syndic à 2.00 % du montant HT des travaux, soit un montant de 86€ TTC.

Cette rémunération comprend notamment la gestion comptable et financière (ouverture d'un compte travaux, édition des appels de fonds, encaissements, règlement des situations selon avancement, comptabilisation, solde du compte), la gestion administrative (souscription d'assurances obligatoires, signature des marchés ou ordres de service, rédaction et signature du procès-verbal de réception et du constat de levées de réserves) ainsi que le suivi de l'avancement et du bon déroulement des travaux.

POUR : 524 sur 524 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 524 tantièmes.

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

11 copropriétaires totalisent 524 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE DES PRESENTS ET REPRESENTES.

12. ANNULATION DE LA RESOLUTION 25 A LA DEMANDE DE CERTAIN MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL CONCERNANT LES TRAVAUX DE DESEMBOUAGE DU RESEAU DE CHAUFFAGE DU BAT IMENT A

Majorité nécessaire : Article 24

Pour mémoire, la résolution 25 a été approuvée lors de l'Assemblée Générale du 11/4/2019. Compte tenu du fait que très peu de copropriétaires étaient présents lors de cette même assemblée, il a été demandé au Syndic d'annuler la dite résolution et de la repasser au vote lors de la 2^{ème} lecture (présente convocation résolution N°13).

L'Assemblée Générale décide d'annuler la résolution 25 voté lors de l'Assemblée Générale du 11/04/2019.

POUR : 703 sur 703 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 703 tantièmes.


BBU
TH

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

6 copropriétaires totalisent 703 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE DES PRESENTS ET REPRESENTES.

13. REALISATION DE TRAVAUX DE DESEMBOUAGE DU RESEAU DE CHAUFFAGE DU BAT A

Majorité nécessaire : Article 24

L'Assemblée Générale décide les travaux de désembouage du réseau de chauffage du bâtiment A, selon le descriptif joint à la convocation.

L'Assemblée Générale confie la réalisation des travaux à l'entreprise qui sera choisi par le conseil syndical, pour un montant de maximum de 4500 euros TTC.

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

- Le pour %.
- Le pour %.
- Le pour le solde.

L'Assemblée prend acte que le plan de financement tel qu'il vient d'être adopté, ne permet pas de placement de fonds au profit du syndicat des copropriétaires, mais seulement le paiement des situations de travaux au fur et à mesure de leur échéance.

POUR : 0 sur 703 tantièmes.

CONTRE : 703 sur 703 tantièmes.

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

6 copropriétaires totalisent 703 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST REJETEE A L'UNANIMITE DES PRESENTS ET REPRESENTES.

14. HONORAIRES SUR TRAVAUX DE DESEMBOUAGE DU RESEAU DE CHAUFFAGE DU BATIMENT A

Majorité nécessaire : Article 24

L'Assemblée Générale, dans le cadre des travaux de désembouage des réseaux de chauffage du bâtiment A, fixe la rémunération spécifique du syndic à % du montant HT des travaux, soit un montant de € TTC.

Cette rémunération comprend notamment la gestion comptable et financière (ouverture d'un compte travaux, édition des appels de fonds, encaissements, règlement des situations selon avancement, comptabilisation, solde du compte), la gestion administrative (souscription d'assurances obligatoires, signature des marchés ou ordres de service, rédaction et signature du procès-verbal de réception et du constat de levées de réserves) ainsi que le suivi de l'avancement et du bon déroulement des travaux.

POUR : 0 sur 524 tantièmes.

CONTRE : 524 sur 524 tantièmes.

 BBU
TH

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

11 copropriétaires totalisent 524 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST REJETEE A L'UNANIMITE DES PRESENTS ET REPRESENTES.

15. DISPENSE A L'OBLIGATION DE MISE EN CONCURRENCE DU CONTRAT DE SYNDIC

Majorité nécessaire : Article 25 (possibilité de 2ème lecture immédiate art. 24 selon art. 25-1)

L'Assemblée Générale décide de dispenser le conseil syndical de l'obligation de mise en concurrence du contrat de syndic FONCIA LEMANIQUE.

POUR : 524 sur 1000 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 1000 tantièmes.

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

11 copropriétaires totalisent 524 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE.

16. INFORMATION : ENVOI DEMATERIALISE DES CONVOCATIONS ET PROCES VERBAUX D'ASSEMBLEE GENERALES

Majorité nécessaire : Sans Vote

L'envoi dématérialisé des convocations et procès-verbaux d'assemblée générale est désormais possible (décret du 21 octobre 2015).

Les avantages de cette solution sont nombreux :

- **Pratique** : vous ne vous déplacez plus à la poste. Vous êtes averti par e-mail qu'un nouveau document est disponible dans votre espace sécurisé.
- **Economique** : l'envoi est facturé 0.92 euro par le prestataire que nous avons sélectionné alors que le timbrage d'une convocation en recommandé papier est en moyenne proche de 6 euros. Cette économie profite directement au syndicat des copropriétaires.
- **Ecologique** : moins de production de papier

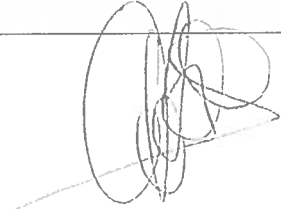
La souscription à ce service est individuelle. **Il suffit de remplir le formulaire d'adhésion** et de le remettre au gestionnaire de l'immeuble, soit lors de l'Assemblée Générale, soit en l'adressant par lettre recommandée.


Accords recueillis lors de l'assemblée générale :

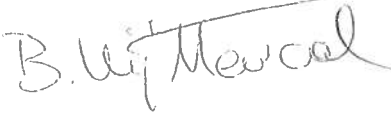
Les copropriétaires ayant souscrit au e-recommandé :

 BBU
JH

L'ordre du jour étant épuisé et personne ne demandant la parole, le président, après émargement de la feuille de présence par les membres du bureau lève la séance à 19h30.

Le Président	
Madame VIDAL	

Le Secrétaire	
Monsieur MOCHON	

Le(s) scrutateur(s)	
Madame UIJTTEWAAL	

Extrait de l'article 42 de la Loi n° 65 557 du 10 juillet 1965,

Alinéa 2 et suivants

« Les actions en contestation des décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de deux mois à compter de la notification du procès-verbal d'assemblée. Cette notification est réalisée par le syndic dans le délai d'un mois à compter de la tenue de l'assemblée générale. Sauf urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'assemblée générale en application des articles 25 et 26 de la présente loi est suspendue jusqu'à l'expiration du délai de deux mois mentionné au deuxième alinéa du présent article. S'il est fait droit à une action contestant une décision d'assemblée générale portant modification de la répartition des charges, le tribunal de grande instance procède à la nouvelle répartition. Il en est de même en ce qui concerne les répartitions votées en application de l'article 30. »

Syndicat des Copropriétaires de l'immeuble
RESIDENCE SAINT JOSEPH
RESIDENCE ST JOSEPH
132 RUE SAINT MAURICE
01630 CHALLEX

➤ Procès-Verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire



Du 17/12/2021

L'an deux mille vingt et un, le dix-sept décembre à dix-huit heures

Les copropriétaires de l'immeuble sis :

**RESIDENCE SAINT JOSEPH
RESIDENCE ST JOSEPH
01630 CHALLEX**

se sont réunis FONCIA ST GENIS
2 RUE DE LYON
01630 SAINT GENIS POUILLY

sur convocation régulière qui leur a été adressée par le Syndic.

Le Syndic constate qu'aucun copropriétaire ne s'est présenté sur le lieu de la réunion.

Un Procès-Verbal de carence est dressé à 18h30 et sera annexé au registre des Procès-Verbaux de la Copropriété.

ORDRE DU JOUR

- 1. ELECTION DU PRESIDENT DE SEANCE**
- 2. ELECTION DU SCRUTATEUR**
- 3. ELECTION D'UN SECRETAIRE**
- 4. APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE DU 01/01/2019 AU 31/12/2019**
- 5. APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE DU 01/01/2020 AU 31/12/2020**
- 6. QUITUS AU SYNDIC**
- 7. DESIGNATION DU SYNDIC FONCIA LEMANIQUE**
- 8. COMPTE RENDU DU CONSEIL SYNDICAL SUR SES MISSIONS ET AVIS RENDUS AU COURS DE L'EXERCICE ECOULE**
- 9. DESIGNATION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL**
 - 9.1 Candidature de Madame ou Monsieur FARES KARIM / AMRITA**
 - 9.2 Candidature de Indivision RUFFIEUX / PERRIER DAVID / NADEGE**
- 10. MODALITES DE CONSULTATION DU CONSEIL SYNDICAL**
- 11. MISE EN CONCURRENCE DES MARCHES ET CONTRATS**
- 12. VOTE DU BUDGET PREVISIONNEL POUR L'EXERCICE DU 01/01/2021 AU 31/12/2021**
- 13. VOTE DU BUDGET PREVISIONNEL POUR L'EXERCICE DU 01/01/2022 AU 31/12/2022**
- 14. DETERMINATION DU MONTANT DE LA COTISATION OBLIGATOIRE DU FONDS DE TRAVAUX POUR L'EXERCICE DU 01/01/2021 AU 31/12/2021**
- 15. DETERMINATION DU MONTANT DE LA COTISATION OBLIGATOIRE DU FONDS DE TRAVAUX POUR L'EXERCICE DU 01/01/2022 AU 31/12/2022**
- 16. SAISIE IMMOBILIERE DES LOTS 7, 15, 24 ET 40 APPARTENANT A MONSIEUR JOHN JOHNSTON**
 - 16.1 FIXATION DU MONTANT DE LA MISE A PRIX 7, 15, 24 ET 40 FAISANT L'OBJET D'UNE PROCEDURE DE SAISIE IMMOBILIERE**

- 16.2 DOTATION AUX DEPRECIATIONS SUR CREANCES DOUTEUSES

- 17. POINT DE DISCUSSION CONCERNANT LA TAILLE DES HAIES

- 18. POINT DE DISCUSSION CONCERNANT LA REMISE DU PORTAIL EN ELECTRIQUE

- 19. AUTORISATION A MADAME ET MONSIEUR PERRIER/RUFFIEUX LOT N°16 D'EFFECTUER DES TRAVAUX DE CREATION DE 3 OUVERTURES EN TOITURE (2 VELUX ET 1 PUIT DE LUMIERE)

- 20. DISCUSSION SUR LE PONCAGE ET LA COULEUR DE PEINTURE DES VOLETS

- 21. REALISATION DE TRAVAUX DE PEINTURE DES BARRIERES DU PARKING VISITEURS

- 21.1 MANDAT AU CONSEIL SYNDICAL POUR LE CHOIX DE L'ENTREPRISE

- 22. AUTORISATION A MADAME HAURY LOT 11 D'EFFECTUER DES TRAVAUX D'ELECTRIFICATION DE SES VOLETS

- 23. REALISATION DE TRAVAUX D'INSTALLATION DE COMPTEURS CHAUFFAGE SUR LES RADIATEURS DE TOUS LES LOGEMENTS


- 23.1 PRINCIPE DES TRAVAUX
- 23.2 CHOIX DE L'ENTREPRISE ET BUDGET
- 23.3 MANDAT DONNE AU CONSEIL SYNDICAL
- 23.4 HONORAIRES DU SYNDIC
- 23.5 MODALITE DE FINANCEMENT DES TRAVAUX

- 24. CHANGEMENT DE PRESTATAIRES

- 24.1 MANDAT DONNE AU CONSEIL SYNDICAL

- 25. INFORMATION : ENVOI DEMATERIALISE DES CONVOCATIONS ET PROCES VERBAUX D'ASSEMBLEES GENERALES

Le Président	
Néant	

Le Secrétaire	
Madame PAMART Pauline	

Le(s) scrutateur(s)	
Néant	

Extrait de l'article 42 de la Loi n° 65 557 du 10 juillet 1965,

Alinéa 2 et suivants

« Les actions en contestation des décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de deux mois à compter de la notification du procès-verbal d'assemblée. Cette notification est réalisée par le syndic dans le délai d'un mois à compter de la tenue de l'assemblée générale.
 Sauf urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'assemblée générale en application des articles 25 et 26 de la présente loi est suspendue jusqu'à l'expiration du délai de deux mois mentionné au deuxième alinéa du présent article.
 S'il est fait droit à une action contestant une décision d'assemblée générale portant modification de la répartition des charges, le tribunal de grande instance procède à la nouvelle répartition. Il en est de même en ce qui concerne les répartitions votées en application de l'article 30. »

PROCES-VERBAL de l'assemblée Ordinaire du 7 février 2022

Les copropriétaires de l'immeuble sis S556 à CHALLEX (01630) se sont réunis en assemblée générale le 7 février 2022 à 18 heures 0 minute sur convocation adressée par le syndic.

Il a été dressé une feuille de présence signée par chaque copropriétaire entrant en séance.

L'état des signatures, à cet instant, permet de constater que 13 copropriétaires sont présents : physiquement, à distance, représentés ou votants par correspondance

L'ensemble représentant 609/1000 millièmes.

Président(e) de séance : **Madame HAURY**

Secrétaire de séance : **Monsieur ASSE**

Récapitulatif de présence des copropriétaires

	Présents	Représentés	à distance	par correspondance	Absents	TOTAL
Copropriétaires	7	3	0	3	10	23
Tantièmes	378	115	0	116	391	1000

Présents physiquement (7) : BOUCHER Christine (55/1000), DESTOUESSE Myriam (37/1000), GIANNETTINI Anais (49/1000), GUERIN Steven (27/1000), HAURY Alice (72/1000), RUFFIEUX David-PERRIER Nadège (63/1000), UIJTTEWALL Arnoldus (75/1000),

Représentés (3) : FARES Karim-Amrita (51/1000, représenté par RUFFIEUX David-PERRIER Nadège), GLORIEUX Pascal (28/1000, représenté par HAURY Alice), MERIGHI Patrick (36/1000, représenté par HAURY Alice),

Votants par correspondance (3) : MERCUEL SARL (54/1000), MOUGEL Alexia (26/1000), ZUFFEREY Raphaël (36/1000)

Absents (10) : BATTUT Pierre (35/1000), COUTANT Yann (39/1000), CROISSONNIER Nilufer (39/1000), FONTAINE Eléonore (26/1000), HEMPRICH Volker (40/1000), JOHNSTON John (81/1000), LE LUYER Chloé (36/1000), PONSARD Julien Dorian (28/1000), ROYER Quentin L'HUILLIER Charlotte (28/1000), WAHART Antoine (39/1000)

Le(a) président(e), , après avoir constaté que l'assemblée générale était régulièrement constituée et pouvait valablement délibérer, ouvre la séance.

Vote n° 1 Désignation du Président de séance. (Article 24)

Après délibération, les copropriétaires désignent :

Madame Haury Présidente de séance.

Votants	Copropriétaires	Tantièmes
Présents physiquement	7	378
Votants à distance	0	0
Votants par correspondance	3	116
Représentés	3	115
Total des votants	13	609
Absents ou non votants	10	391

Votes	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	13	0	0
Tantièmes	609	0	0

La résolution est ACCEPTÉE A L'UNANIMITÉ par les personnes ayant pris part au vote.

Ont voté pour : BOUCHER Christine (55/1000), DESTOUESSE Myriam (37/1000), FARES Karim-Amrita (51/1000), GIANNETTINI Anais (49/1000), GLORIEUX Pascal (28/1000), GUERIN Steven (27/1000), HAURY Alice (72/1000), MERCUEL SARL (54/1000), MERIGHI Patrick (36/1000), MOUGEL Alexia (26/1000), RUFFIEUX David-PERRIER Nadège (63/1000), UIJTTEWALL Arnoldus (75/1000), ZUFFEREY Raphaël (36/1000),

Ont voté contre : Néant

Se sont abstenus : Néant

Se sont opposés à la décision (vote contraire au résultat final) : Néant

N'ont pas pris part au vote (*) : Néant

(*) Si la résolution a été amendée, les votes favorables par correspondance sont considérés comme défailants, donc comme n'ayant pas voté.

Vote n° 2 Désignation des scrutateurs. (Article 24)

Après délibération, les copropriétaires désignent :

Monsieur Ruffieux comme Scrutateurs de séance.

Votants	Copropriétaires	Tantièmes
Présents physiquement	7	378
Votants à distance	0	0
Votants par correspondance	3	116
Représentés	3	115
Total des votants	13	609
Absents ou non votants	10	391

Votes	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	13	0	0
Tantièmes	609	0	0

La résolution est ACCEPTÉE A L'UNANIMITÉ par les personnes ayant pris part au vote.

Ont voté pour : BOUCHER Christine (55/1000), DESTOUESSE Myriam (37/1000), FARES Karim-Amrita (51/1000), GIANNETTINI Anais (49/1000), GLORIEUX Pascal (28/1000), GUERIN Steven (27/1000), HAURY Alice (72/1000), MERCUEL SARL (54/1000), MERIGHI Patrick (36/1000), MOUGEL Alexia (26/1000), RUFFIEUX David-PERRIER Nadège (63/1000), UIJTTEWALL Arnoldus (75/1000), ZUFFEREY Raphaël (36/1000),

Ont voté contre : Néant

Se sont abstenus : Néant

Se sont opposés à la décision (vote contraire au résultat final) : Néant

N'ont pas pris part au vote (*) : Néant

(*) Si la résolution a été amendée, les votes favorables par correspondance sont considérés comme défailants, donc comme n'ayant pas voté.

Vote n° 3 Désignation du secrétaire de séance. (Article 24)

Après délibération, les copropriétaires désignent Monsieur ASSE représentant le cabinet AEDES GRAND GENEVE.

Votants	Copropriétaires	Tantièmes
Présents physiquement	7	378
Votants à distance	0	0
Votants par correspondance	3	116
Représentés	3	115
Total des votants	13	609
Absents ou non votants	10	391

Votes	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	13	0	0
Tantièmes	609	0	0

La résolution est ACCEPTÉE A L'UNANIMITÉ par les personnes ayant pris part au vote.

Ont voté pour : BOUCHER Christine (55/1000), DESTOUESSE Myriam (37/1000), FARES Karim-Amrita (51/1000), GIANNETTINI Anais (49/1000), GLORIEUX Pascal (28/1000), GUERIN Steven (27/1000), HAURY Alice (72/1000), MERCUEL SARL (54/1000), MERIGHI Patrick (36/1000), MOUGEL Alexia (26/1000), RUFFIEUX David-PERRIER Nadège (63/1000), UIJTTEWALL Arnoldus (75/1000), ZUFFEREY Raphaël (36/1000),

Ont voté contre : Néant

Se sont abstenus : Néant

Se sont opposés à la décision (vote contraire au résultat final) : Néant

N'ont pas pris part au vote (*) : Néant

(*) Si la résolution a été amendée, les votes favorables par correspondance sont considérés comme défailants, donc comme n'ayant pas voté.

Vote n° 4 Rapport du Conseil Syndical. (Sans vote, article -1)

Le Conseil Syndical rappelle en séance avoir mis en demeure à plusieurs reprises le syndic Foncia d'avoir à convoquer une assemblée générale de copropriété.

Face à cette carence de ne pas avoir convoqué d'assemblée depuis 2019 et à l'absence de contrat de gestion encore valable, le Conseil Syndical a décidé conformément à l'article 8 du décret du 17 mars 1967, pris en application de la loi de 1965 de convoquer une assemblée extraordinaire afin de nommer un nouveau syndic, pour assurer la pérennité de gestion de la copropriété.

La résolution est EXCLUE DU VOTE

Ont voté pour : Néant

Ont voté contre : Néant

Se sont abstenus : Néant

Se sont opposés à la décision (vote contraire au résultat final) : Néant

N'ont pas pris part au vote (*) :

(*) Si la résolution a été amendée, les votes favorables par correspondance sont considérés comme défallants, donc comme n'ayant pas voté.

Vote n° 5 Vote du budget prévisionnel pour l'exercice du 01/01/2021 au 31/12/2021. (Article 24)

L'Assemblée générale fixe le budget de l'exercice du 01/01/2021 au 31/12/2021 à la somme de 51000€.

Elle autorise le syndic à procéder aux appels provisionnels à proportion du 1/4 du budget voté le premier jour de chaque trimestre.

Rappel :

Il est rappelé à tous les copropriétaires que les appels, provisions émis par le syndic pour faire face aux dépenses de gestion courante, dans la limite du budget ci-dessus adopté, sont exigibles le premier jour de chaque trimestre civil, soit les 1er janvier, avril, juillet et octobre (Article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965)

Votants	Copropriétaires	Tantièmes
Présents physiquement	7	378
Votants à distance	0	0
Votants par correspondance	3	116
Représentés	3	115
Total des votants	13	609
Absents ou non votants	10	391

Votes	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	13	0	0
Tantièmes	609	0	0

La résolution est ACCEPTEE A L'UNANIMITE par les personnes ayant pris part au vote.

Ont voté pour : BOUCHER Christine (55/1000), DESTOUESSE Myriam (37/1000), FARES Karim-Amrita (51/1000), GIANNETTINI Anais (49/1000), GLORIEUX Pascal (28/1000), GUERIN Steven (27/1000), HAURY Alice (72/1000), MERCUEL SARL (54/1000), MERIGHI Patrick (36/1000), MOUGEL Alexia (26/1000), RUFFIEUX David-PERRIER Nadège (63/1000), UIJTTEWALL Arnoldus (75/1000), ZUFFEREY Raphaël (36/1000),

Ont voté contre : Néant

Se sont abstenus : Néant

Se sont opposés à la décision (vote contraire au résultat final) : Néant

N'ont pas pris part au vote (*) : Néant

(*) Si la résolution a été amendée, les votes favorables par correspondance sont considérés comme défallants, donc comme n'ayant pas voté.

Vote n° 6 Vote du budget prévisionnel pour l'exercice du 01/01/2022 au 31/12/2022. (Article 24)

L'Assemblée générale fixe le budget de l'exercice du 01/01/2022 au 31/12/2022 à la somme de 51000€.

Elle autorise le syndic à procéder aux appels provisionnels à proportion du 1/4 du budget voté le premier jour de chaque trimestre.

Rappel :

Il est rappelé à tous les copropriétaires que les appels, provisions émis par le syndic pour faire face aux dépenses de gestion courante, dans la limite du budget ci-dessus adopté, sont exigibles le premier jour de chaque trimestre civil, soit les 1er janvier, avril, juillet et octobre (Article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965)

Votants	Copropriétaires	Tantièmes
Présents physiquement	7	378
Votants à distance	0	0
Votants par correspondance	3	116
Représentés	3	115
Total des votants	13	609
Absents ou non votants	10	391

Votes	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	13	0	0
Tantièmes	609	0	0

La résolution est ACCEPTEE A L'UNANIMITE par les personnes ayant pris part au vote.

Ont voté pour : BOUCHER Christine (55/1000), DESTOUESSE Myriam (37/1000), FARES Karim-Amrita (51/1000), GIANNETTINI Anais (49/1000), GLORIEUX Pascal (28/1000), GUERIN Steven (27/1000), HAURY Alice (72/1000), MERCUEL SARL (54/1000), MERIGHI Patrick (36/1000), MOUGEL Alexia (26/1000), RUFFIEUX David-PERRIER Nadège (63/1000), UIJTTEWALL Arnoldus (75/1000), ZUFFEREY Raphaël (36/1000),

Ont voté contre : Néant

Se sont abstenus : Néant

Se sont opposés à la décision (vote contraire au résultat final) : Néant

N'ont pas pris part au vote (*) : Néant

(*) Si la résolution a été amendée, les votes favorables par correspondance sont considérés comme défailants, donc comme n'ayant pas voté.

Vote n° 7 Désignation d'un nouveau de syndic. (Article 25)

Pièce Jointe: Contrat de syndic "type"

L'assemblée générale, désigne comme nouveau syndic la société AEDES GRAND GENEVE représenté par Monsieur ASSE Frédéric. Titulaire de la carte professionnelle "gestion immobilière" n° 01012019000039. délivrée par la CCI de l'AIN et Garantie financière assurée par la SOCAF.

Le syndic est nommé pour une durée de 24 mois. qui commencera le 07/02/2022 et se terminera le 07/02/2024

La mission, les honoraires et les modalités de gestion du syndic seront ceux définis dans le projet de contrat de syndic joint à la convocation de la présente assemblée.

L'assemblée générale désigne le Président de séance pour signer le contrat de syndic adopté au cours de la présente réunion.

Votants	Copropriétaires	Tantièmes
Présents physiquement	7	378
Votants à distance	0	0
Votants par correspondance	3	116
Représentés	3	115
Total des votants	13	609
Absents ou non votants	10	391

Votes	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	13	0	0
Tantièmes	609	0	0

La résolution est ACCEPTEE A L'UNANIMITE par les personnes ayant pris part au vote.

Ont voté pour : BOUCHER Christine (55/1000), DESTOUESSE Myriam (37/1000), FARES Karim-Amrita (51/1000), GIANNETTINI Anais (49/1000), GLORIEUX Pascal (28/1000), GUERIN Steven (27/1000), HAURY Alice (72/1000), MERCUEL SARL (54/1000), MERIGHI Patrick (36/1000), MOUGEL Alexia (26/1000), RUFFIEUX David-PERRIER Nadège (63/1000), UIJTTEWALL Arnoldus (75/1000), ZUFFEREY Raphaël (36/1000),

Ont voté contre : Néant

Se sont abstenus : Néant

Se sont opposés à la décision (vote contraire au résultat final) : Néant

N'ont pas pris part au vote (*) : Néant

(*) Si la résolution a été amendée, les votes favorables par correspondance sont considérés comme défailants, donc comme n'ayant pas voté.

Vote n° 8 Désignation du Conseil syndical. (Article 25)

L'Assemblée générale désigne, en qualité de membre du Conseil syndical, à compter de la présente assemblée et jusqu'à l'assemblée appelée à statuer sur les comptes de l'exercice en cours, les personnes suivantes élus uni nominalement :

Votants	Copropriétaires	Tantièmes
Présents physiquement	7	378
Votants à distance	0	0
Votants par correspondance	3	116
Représentés	3	115
Total des votants	13	609
Absents ou non votants	10	391

Votes	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	13	0	0
Tantièmes	609	0	0

La résolution est ACCEPTÉE A L'UNANIMITÉ par les personnes ayant pris part au vote.

Ont voté pour : BOUCHER Christine (55/1000), DESTOUESSE Myriam (37/1000), FARES Karim-Amrita (51/1000), GIANNETTINI Anais (49/1000), GLORIEUX Pascal (28/1000), GUERIN Steven (27/1000), HAURY Alice (72/1000), MERCUEL SARL (54/1000), MERIGHI Patrick (36/1000), MOUGEL Alexia (26/1000), RUFFIEUX David-PERRIER Nadège (63/1000), UIJTTEWALL Arnoldus (75/1000), ZUFFEREY Raphaël (36/1000),

Ont voté contre : Néant

Se sont abstenus : Néant

Se sont opposés à la décision (vote contraire au résultat final) : Néant

N'ont pas pris part au vote (*) : Néant

(*) Si la résolution a été amendée, les votes favorables par correspondance sont considérés comme défailants, donc comme n'ayant pas voté.

Vote n° 8.1 Désignation du candidat 1 (Article 25)

Candidature de Madame FARES AMRITA

Votants	Copropriétaires	Tantièmes
Présents physiquement	7	378
Votants à distance	0	0
Votants par correspondance	3	116
Représentés	3	115
Total des votants	13	609
Absents ou non votants	10	391

Votes	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	13	0	0
Tantièmes	609	0	0

La résolution est ACCEPTÉE A L'UNANIMITÉ par les personnes ayant pris part au vote.

Ont voté pour : BOUCHER Christine (55/1000), DESTOUESSE Myriam (37/1000), FARES Karim-Amrita (51/1000), GIANNETTINI Anais (49/1000), GLORIEUX Pascal (28/1000), GUERIN Steven (27/1000), HAURY Alice (72/1000), MERCUEL SARL (54/1000), MERIGHI Patrick (36/1000), MOUGEL Alexia (26/1000), RUFFIEUX David-PERRIER Nadège (63/1000), UIJTTEWALL Arnoldus (75/1000), ZUFFEREY Raphaël (36/1000),

Ont voté contre : Néant

Se sont abstenus : Néant

Se sont opposés à la décision (vote contraire au résultat final) : Néant

N'ont pas pris part au vote (*) : Néant

(*) Si la résolution a été amendée, les votes favorables par correspondance sont considérés comme défailants, donc comme n'ayant pas voté.

Vote n° 8.2 Désignation du candidat 2 (Article 25)

Candidature de Madame ou Monsieur PERRIER RUFFIEUX

Votants	Copropriétaires	Tantièmes
Présents physiquement	7	378
Votants à distance	0	0
Votants par correspondance	3	116
Représentés	3	115
Total des votants	13	609
Absents ou non votants	10	391

Votes	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	13	0	0
Tantièmes	609	0	0

La résolution est ACCEPTÉE A L'UNANIMITÉ par les personnes ayant pris part au vote.

Ont voté pour : BOUCHER Christine (55/1000), DESTOUESSE Myriam (37/1000), FARES Karim-Amrita (51/1000), GIANNETTINI Anais (49/1000), GLORIEUX Pascal (28/1000), GUERIN Steven (27/1000), HAURY Alice (72/1000), MERCUEL SARL (54/1000), MERIGHI Patrick (36/1000), MOUGEL Alexia (26/1000), RUFFIEUX David-PERRIER Nadège (63/1000), UIJTTEWALL Arnoldus (75/1000), ZUFFEREY Raphaël (36/1000),

Ont voté contre : Néant

Se sont abstenus : Néant

Se sont opposés à la décision (vote contraire au résultat final) : Néant

N'ont pas pris part au vote (*) : Néant

(*) Si la résolution a été amendée, les votes favorables par correspondance sont considérés comme défailants, donc comme n'ayant pas voté.

Vote n° 8.3 Désignation du candidat 3 (Article 25)

Candidature de Madame HAURY ALICE

Votants	Copropriétaires	Tantièmes
Présents physiquement	7	378
Votants à distance	0	0
Votants par correspondance	3	116
Représentés	3	115
Total des votants	13	609
Absents ou non votants	10	391

Votes	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	13	0	0
Tantièmes	609	0	0

La résolution est ACCEPTÉE A L'UNANIMITÉ par les personnes ayant pris part au vote.

Ont voté pour : BOUCHER Christine (55/1000), DESTOUESSE Myriam (37/1000), FARES Karim-Amrita (51/1000), GIANNETTINI Anais (49/1000), GLORIEUX Pascal (28/1000), GUERIN Steven (27/1000), HAURY Alice (72/1000), MERCUEL SARL (54/1000), MERIGHI Patrick (36/1000), MOUGEL Alexia (26/1000), RUFFIEUX David-PERRIER Nadège (63/1000), UIJTTEWALL Arnoldus (75/1000), ZUFFEREY Raphaël (36/1000),

Ont voté contre : Néant

Se sont abstenus : Néant

Se sont opposés à la décision (vote contraire au résultat final) : Néant

N'ont pas pris part au vote (*) : Néant

(*) Si la résolution a été amendée, les votes favorables par correspondance sont considérés comme défailants, donc comme n'ayant pas voté.

Vote n° 8.4 Désignation du candidat 4 (Article 25)

Candidature de Madame DAMAY ISABELLE.

Votants	Copropriétaires	Tantièmes
Présents physiquement	7	378
Votants à distance	0	0
Votants par correspondance	3	116
Représentés	3	115
Total des votants	13	609
Absents ou non votants	10	391

Votes	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	13	0	0
Tantièmes	609	0	0

La résolution est ACCEPTÉE A L'UNANIMITÉ par les personnes ayant pris part au vote.

Ont voté pour : BOUCHER Christine (55/1000), DESTOUESSE Myriam (37/1000), FARES Karim-Amrita (51/1000), GIANNETTINI Anais (49/1000), GLORIEUX Pascal (28/1000), GUERIN Steven (27/1000), HAURY Alice (72/1000), MERCUEL SARL (54/1000), MERIGHI Patrick (36/1000), MOUGEL Alexia (26/1000), RUFFIEUX David-PERRIER Nadège (63/1000), UIJTTEWALL Arnoldus (75/1000), ZUFFEREY Raphaël (36/1000),

Ont voté contre : Néant

Se sont abstenus : Néant

Se sont opposés à la décision (vote contraire au résultat final) : Néant

N'ont pas pris part au vote (*) : Néant

(*) Si la résolution a été amendée, les votes favorables par correspondance sont considérés comme défailants, donc comme n'ayant pas voté.

Vote n° 9 Consultation du conseil syndical. (Article 25)

(Hors application de l'article 18,3ème alinéa, en cas d'urgence)

L'assemblée générale décide de fixer à 800 euros le montant des marchés et contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical par le syndic est obligatoire.

Votants	Copropriétaires	Tantièmes
Présents physiquement	7	378
Votants à distance	0	0
Votants par correspondance	3	116
Représentés	3	115
Total des votants	13	609
Absents ou non votants	10	391

Votes	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	13	0	0
Tantièmes	609	0	0

La résolution est ACCEPTÉE A L'UNANIMITÉ par les personnes ayant pris part au vote.

Ont voté pour : BOUCHER Christine (55/1000), DESTOUESSE Myriam (37/1000), FARES Karim-Amrita (51/1000), GIANNETTINI Anais (49/1000), GLORIEUX Pascal (28/1000), GUERIN Steven (27/1000), HAURY Alice (72/1000), MERCUEL SARL (54/1000), MERIGHI Patrick (36/1000), MOUGEL Alexia (26/1000), RUFFIEUX David-PERRIER Nadège (63/1000), UIJTTEWALL Arnoldus (75/1000), ZUFFEREY Raphaël (36/1000),

Ont voté contre : Néant

Se sont abstenus : Néant

Se sont opposés à la décision (vote contraire au résultat final) : Néant

N'ont pas pris part au vote (*) : Néant

(*) Si la résolution a été amendée, les votes favorables par correspondance sont considérés comme défailants, donc comme n'ayant pas voté.

Vote n° 10 Mise en concurrence des marchés. (Article 25)

L'assemblée générale décide de fixer à 1500 euros le montant des marchés et contrats à partir duquel une mise en concurrence est rendue obligatoire.

Pour les contrats reconduits par tacite reconduction, cette mise en concurrence interviendra au plus tard tous les 5 ans.

Votants	Copropriétaires	Tantièmes
Présents physiquement	7	378
Votants à distance	0	0
Votants par correspondance	3	116
Représentés	3	115

Total des votants	13	609
Absents ou non votants	10	391

Votes	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	13	0	0
Tantièmes	609	0	0

La résolution est ACCEPTÉE A L'UNANIMITÉ par les personnes ayant pris part au vote.

Ont voté pour : BOUCHER Christine (55/1000), DESTOUESSE Myriam (37/1000), FARES Karim-Amrita (51/1000), GIANNETTINI Anais (49/1000), GLORIEUX Pascal (28/1000), GUERIN Steven (27/1000), HAURY Alice (72/1000), MERCUEL SARL (54/1000), MERIGHI Patrick (36/1000), MOUGEL Alexia (26/1000), RUFFIEUX David-PERRIER Nadège (63/1000), UIJTTEWALL Arnoldus (75/1000), ZUFFEREY Raphaël (36/1000),

Ont voté contre : Néant

Se sont abstenus : Néant

Se sont opposés à la décision (vote contraire au résultat final) : Néant

N'ont pas pris part au vote (*) : Néant

(*) Si la résolution a été amendée, les votes favorables par correspondance sont considérés comme défallants, donc comme n'ayant pas voté.

Vote n° 11 Montant des dépenses que le conseil syndical est autorisé à engager entre deux assemblées générales. (Article 25)

L'assemblée générale, en application de l'article 21 du décret 17 mars 1967, fixe à 5000 euros ttc le montant des dépenses que le conseil syndical est autorisé à engager en cas de besoin pour l'entretien de la copropriété.

Votants	Copropriétaires	Tantièmes
Présents physiquement	7	378
Votants à distance	0	0
Votants par correspondance	3	116
Représentés	3	115
Total des votants	13	609
Absents ou non votants	10	391

Votes	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	13	0	0
Tantièmes	609	0	0

La résolution est ACCEPTÉE A L'UNANIMITÉ par les personnes ayant pris part au vote.

Ont voté pour : BOUCHER Christine (55/1000), DESTOUESSE Myriam (37/1000), FARES Karim-Amrita (51/1000), GIANNETTINI Anais (49/1000), GLORIEUX Pascal (28/1000), GUERIN Steven (27/1000), HAURY Alice (72/1000), MERCUEL SARL (54/1000), MERIGHI Patrick (36/1000), MOUGEL Alexia (26/1000), RUFFIEUX David-PERRIER Nadège (63/1000), UIJTTEWALL Arnoldus (75/1000), ZUFFEREY Raphaël (36/1000),

Ont voté contre : Néant

Se sont abstenus : Néant

Se sont opposés à la décision (vote contraire au résultat final) : Néant

N'ont pas pris part au vote (*) : Néant

(*) Si la résolution a été amendée, les votes favorables par correspondance sont considérés comme défallants, donc comme n'ayant pas voté.

Vote n° 12 Détermination du montant de la cotisation obligatoire du fonds de travaux pour l'exercice du 01/01/2021 au 31/12/2021. (Article 25)

Préambule :

Dans tous les immeubles, à destination totale ou partielle d'habitation construits depuis plus de 5 ans,

Un fonds de travaux est constitué en application de l'article 14- 2 de la loi du 10 juillet 1965.

Ce fonds est alimenté par une cotisation annuelle obligatoire qui ne peut être inférieure à 5% du montant du budget prévisionnel.

Les cotisations au fonds travaux seront versées sur un compte séparé rémunéré au nom du syndicat.

Les intérêts produits par ce compte sont définitivement acquis au syndicat.

Les sommes versées sur le fonds de travaux sont attachées au lot et définitivement acquies au syndicat des copropriétaires. En cas de vente d'un lot, elles ne sont pas remboursées au vendeur.

L'Assemblée générale fixe le montant de la cotisation annuelle obligatoire au fond de travaux pour l'exercice du 01/01/2021 au 31/12/ 2021 à 5% du montant du budget prévisionnel.

Elles autorisent le syndicat à appeler le quart de ce montant, le premier jour de chaque trimestre selon la clé de répartition « Charges communes générales.»

En cas d'ajustement du budget prévisionnel, le montant de la cotisation annuelle sera ajusté dans la même proportion.

Votants	Copropriétaires	Tantièmes
Présents physiquement	7	378
Votants à distance	0	0
Votants par correspondance	3	116
Représentés	3	115
Total des votants	13	609
Absents ou non votants	10	391

Votes	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	13	0	0
Tantièmes	609	0	0

La résolution est ACCEPTEE A L'UNANIMITE par les personnes ayant pris part au vote.

Ont voté pour : BOUCHER Christine (55/1000), DESTOUESSE Myriam (37/1000), FARES Karim-Amrita (51/1000), GIANNETTINI Anais (49/1000), GLORIEUX Pascal (28/1000), GUERIN Steven (27/1000), HAURY Alice (72/1000), MERCUEL SARL (54/1000), MERIGHI Patrick (36/1000), MOUGEL Alexia (26/1000), RUFFIEUX David-PERRIER Nadège (63/1000), UIJTTEWALL Arnoldus (75/1000), ZUFFEREY Raphaël (36/1000),

Ont voté contre : Néant

Se sont abstenus : Néant

Se sont opposés à la décision (vote contraire au résultat final) : Néant

N'ont pas pris part au vote (*) : Néant

(*) Si la résolution a été amendée, les votes favorables par correspondance sont considérés comme défailants, donc comme n'ayant pas voté.

Vote n° 13 Détermination du montant de la cotisation obligatoire du fonds de travaux pour l'exercice du 01/01/2022 au 31/12/2022. (Article 25)

Préambule :

Dans tous les immeubles, à destination totale ou partielle d'habitation construits depuis plus de 5 ans,

Un fonds de travaux est constitué en application de l'article 14- 2 de la loi du 10 juillet 1965.

Ce fonds est alimenté par une cotisation annuelle obligatoire qui ne peut être inférieure à 5% du montant du budget prévisionnel.

Les cotisations au fonds travaux seront versées sur un compte séparé rémunéré au nom du syndicat.

Les intérêts produits par ce compte sont définitivement acquis au syndicat.

Les sommes versées sur le fonds de travaux sont attachées au lot et définitivement acquies au syndicat des copropriétaires. En cas de vente d'un lot, elles ne sont pas remboursées au vendeur.

L'Assemblée générale fixe le montant de la cotisation annuelle obligatoire au fond de travaux pour l'exercice du 01/01/2022 au 31/12/ 2022 à 5% du montant du budget prévisionnel.

Elles autorisent le syndicat à appeler le quart de ce montant, le premier jour de chaque trimestre selon la clé de répartition « Charges communes générales.»

En cas d'ajustement du budget prévisionnel, le montant de la cotisation annuelle sera ajusté dans la même proportion.

Votants	Copropriétaires	Tantièmes
Présents physiquement	7	378
Votants à distance	0	0
Votants par correspondance	3	116
Représentés	3	115
Total des votants	13	609
Absents ou non votants	10	391

Votes	Oui	Non	Abstentions
-------	-----	-----	-------------

Copropriétaires	13	0	0
Tantièmes	609	0	0

La résolution est ACCEPTÉE A L'UNANIMITÉ par les personnes ayant pris part au vote.

Ont voté pour : BOUCHER Christine (55/1000), DESTOUESSE Myriam (37/1000), FARES Karim-Amrita (51/1000), GIANNETTINI Anais (49/1000), GLORIEUX Pascal (28/1000), GUERIN Steven (27/1000), HAURY Alice (72/1000), MERCUEL SARL (54/1000), MERIGHI Patrick (36/1000), MOUGEL Alexia (26/1000), RUFFIEUX David-PERRIER Nadège (63/1000), UIJTTEWALL Arnoldus (75/1000), ZUFFEREY Raphaël (36/1000),

Ont voté contre : Néant

Se sont abstenus : Néant

Se sont opposés à la décision (vote contraire au résultat final) : Néant

N'ont pas pris part au vote (*) : Néant

(*) Si la résolution a été amendée, les votes favorables par correspondance sont considérés comme défailants, donc comme n'ayant pas voté.

Vote n° 14 Saisie immobilière des lots 7, 15, 24 et 40 appartenant à Monsieur John Johnston. (Article 24)

Monsieur John Johnston ne réglant pas ses charges de copropriété, une assignation devant le TGI de Bourg en Bresse lui a été délivrée aux fins d'obtention d'un jugement de condamnation à son encontre.

Par décision rendue le 23 mai 2019, le juge a :

- condamné Monsieur John Johnston à payer au syndicat des copropriétaires de l'immeuble RESIDENCE ST JOSEPH, la somme de 9684,65€ au titre des charges de copropriété arrêtées au 1 juillet 2018, outre intérêts au taux légal à compter du 13 octobre 2017 sur la somme de 3695,74€ et à compter du 23 janvier 2019 pour le surplus. ;
- Condamné. Monsieur. Johnston a payé au syndicat des copropriétaires de l'immeuble RESIDENCE ST JOSEPH, la somme De 1000€ à titre de dommages et intérêts compensatoires ainsi que la somme de 800€ par application des dispositions de l'article 700. Du code de procédure civile, outre dépens.

Ce jugement a ensuite été transmis à l'huissier compétent pour exécution forcée, Recouvrement des sommes dues.

Cette exécution forcée s'avère aujourd'hui compromise en raison de l'insolvabilité de ce copropriétaire défaillant.

La vente forcée des lots lui appartenant au sein de la copropriété, donc la dernière voie d'exécution possible à mettre en œuvre. En conséquence, l'Assemblée générale, après avoir délibéré, il donne mandat au syndic conformément à l'article 55 du décret du 17 mars 1967 pour :

Procéder à la vente par voie de saisie immobilière des lots 7, 15, 24 et 40 dont ce dernier est propriétaire dans l'ensemble immobilier RESIDENCE SAINT JOSEPH.

Former toute demande qui en seraient la conséquence, l'accessoire, ou le complément et que des dommages et intérêts, remboursement des frais et honoraires d'avocat, huissier ou autres.

Procéder aux appels de fonds nécessaires pour faire face aux dépenses (frais de procédure, Honoraires d'avocats, d'huissiers, de suivi juridique du syndic et autres frais divers) Dans le cas où le budget prévisionnel ne permettrait pas cet engagement.

L'assemblée générale prends acte de ce que le syndic mandatera ses avocats habituels pour la procédure de saisie et le cas échéant un avoué et un avocat à la Cour de Cassation.

Votants	Copropriétaires	Tantièmes
Présents physiquement	7	378
Votants à distance	0	0
Votants par correspondance	3	116
Représentés	3	115
Total des votants	13	609
Absents ou non votants	10	391

Votes	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	13	0	0
Tantièmes	609	0	0

La résolution est ACCEPTÉE A L'UNANIMITÉ par les personnes ayant pris part au vote.

Ont voté pour : BOUCHER Christine (55/1000), DESTOUESSE Myriam (37/1000), FARES Karim-Amrita (51/1000), GIANNETTINI Anais (49/1000), GLORIEUX Pascal (28/1000), GUERIN Steven (27/1000), HAURY Alice (72/1000), MERCUEL SARL (54/1000), MERIGHI Patrick (36/1000), MOUGEL Alexia (26/1000), RUFFIEUX David-PERRIER Nadège (63/1000), UIJTTEWALL Arnoldus (75/1000), ZUFFEREY Raphaël (36/1000),

Ont voté contre : Néant

Se sont abstenus : Néant

Se sont opposés à la décision (vote contraire au résultat final) : Néant

N'ont pas pris part au vote (*) : Néant

(*) Si la résolution a été amendée, les votes favorables par correspondance sont considérés comme défallants, donc comme n'ayant pas voté.

Vote n° 14.1 Fixation du montant de la mise à prix de la vente des lots 7, 15, 24 et 40 faisant l'objet d'une procédure de saisie immobilière. (Article 24)

L'Assemblée Générale:

- Après avoir été informée que le montant des charges dues par Monsieur John Johnston s'élève au 04/10/2021 à la somme de 12740,44€ et qu'elles bénéficient du privilège de l'article 2374 un bis du code civil qui dispose que :

« les créanciers privilégiés sur les immeubles sont :

1° Le vendeur, sur l'immeuble vendu, pour le paiement du prix.

s'il y a plusieurs ventes successives dont le prix soit dû en tout ou partie, le premier vendeur est préféré au 2nd, le 2e au 3e et ainsi de suite.

1° bis conjointement avec le vendeur et, le cas échéant, avec le prêteur de deniers mentionné au 2° le syndicat des copropriétaires, sur le lot vendu pour le paiement des charges et travaux mentionnés à l'article 10 au c du II de l'article 24 et à l'article 30 de la loi numéro 65-557 Du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis et des cotisations au fond de travaux mentionnés à l'article 14-2 de la même loi, relatifs à l'année courante et aux 4 dernières années échues, ainsi que des dommages et intérêts alloués par les juridictions et des dépens.

Toutefois, le syndicat est préféré au vendeur et au prêteur de deniers pour les créances afférentes aux charges et travaux de l'année courante et des deux dernières années échues »

- Considère que les sommes dues au titre des charges pourront être considérées comme définitivement perdues pour la part ne venant pas au rang utile dans la distribution du prix d'adjudication selon les critères ci-dessus.

- Prend acte de ce qu'à défaut d'enchères, le syndicat des copropriétaires sera déclaré adjudicataire pour le montant de la mise à prix, outre frais et droits.

- Décide de fixer le montant de la mise à prix à la somme de 33000€.

Votants	Copropriétaires	Tantièmes
Présents physiquement	7	378
Votants à distance	0	0
Votants par correspondance	3	116
Représentés	3	115
Total des votants	13	609
Absents ou non votants	10	391

Votes	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	13	0	0
Tantièmes	609	0	0

La résolution est ACCEPTÉE A L'UNANIMITÉ par les personnes ayant pris part au vote.

Ont voté pour : BOUCHER Christine (55/1000), DESTOUESSE Myriam (37/1000), FARES Karim-Amrita (51/1000), GIANNETTINI Anais (49/1000), GLORIEUX Pascal (28/1000), GUERIN Steven (27/1000), HAURY Alice (72/1000), MERCUEL SARL (54/1000), MERIGHI Patrick (36/1000), MOUGEL Alexia (26/1000), RUFFIEUX David-PERRIER Nadège (63/1000), UIJTTEWALL Arnoldus (75/1000), ZUFFEREY Raphaël (36/1000),

Ont voté contre : Néant

Se sont abstenus : Néant

Se sont opposés à la décision (vote contraire au résultat final) : Néant

N'ont pas pris part au vote (*) : Néant

(*) Si la résolution a été amendée, les votes favorables par correspondance sont considérés comme défallants, donc comme n'ayant pas voté.

Vote n° 14.2 Dotation aux dépréciations sur créances douteuses. (Article 24)

L'Assemblée Générale en application de l'article 4 du décret numéro 2005-240 du 14 mars 2005, et du vote de la saisie immobilière des lots 7, 15, 24 et 40 générale appartenant à Monsieur John Johnston, décide au titre de l'exercice en cours de passer en dotation aux dépréciations sur créances estimés définitivement irrécouvrables, la somme de 0€.

Votants	Copropriétaires	Tantièmes
Présents physiquement	7	378
Votants à distance	0	0
Votants par correspondance	3	116
Représentés	3	115
Total des votants	13	609
Absents ou non votants	10	391

Votes	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	13	0	0
Tantièmes	609	0	0

La résolution est ACCEPTÉE A L'UNANIMITÉ par les personnes ayant pris part au vote.

Ont voté pour : BOUCHER Christine (55/1000), DESTOUESSE Myriam (37/1000), FARES Karim-Amrita (51/1000), GIANNETTINI Anais (49/1000), GLORIEUX Pascal (28/1000), GUERIN Steven (27/1000), HAURY Alice (72/1000), MERCUEL SARL (54/1000), MERIGHI Patrick (36/1000), MOUGEL Alexia (26/1000), RUFFIEUX David-PERRIER Nadège (63/1000), UIJTTEWALL Arnoldus (75/1000), ZUFFEREY Raphaël (36/1000),

Ont voté contre : Néant

Se sont abstenus : Néant

Se sont opposés à la décision (vote contraire au résultat final) : Néant

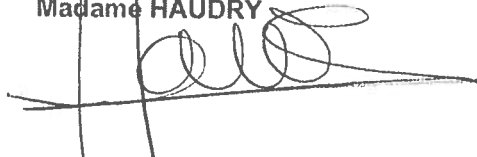
N'ont pas pris part au vote (*) : Néant

(*) Si la résolution a été amendée, les votes favorables par correspondance sont considérés comme défallants, donc comme n'ayant pas voté.

Plus rien n'étant à l'ordre du jour, le président déclare close la séance à **19 heures 48 minutes** .

Le présent procès verbal reflète le procès-verbal établi en séance signé par les membres du bureau.

Le président de séance
Madame HAUDRY



Le secrétaire de séance
Monsieur ASSE



Rappel de la LOI DU 10 JUILLET 1965 ARTICLE 42 ALINEA 2, modifié par Ordonnance n°2019-1101 du 30 octobre 2019 - art. 37

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

Sauf urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'assemblée générale en application des articles 25 et 26 de la présente loi est suspendue jusqu'à l'expiration du délai de deux mois mentionné au deuxième alinéa du présent article. S'il est fait droit à une action contestant une décision d'assemblée générale portant modification de la répartition des charges, le tribunal judiciaire procède à la nouvelle répartition. Il en est de même en ce qui concerne les répartitions votées en application de l'article 30.»

Il vous est conseillé de conserver tous vos procès-verbaux d'assemblées générales afin de les remettre à l'acheteur, dans l'hypothèse de la vente de votre lot de copropriété.

SCP Eric GAUVIN - Véronique BERROD
Notaires associés
1, Place J. de Marion
01200 BELLEGARDE SUR VALSERINE

102360 01
/JM/

**L'AN DEUX MILLE CINQ,
Le VINGT ET UN JUIN
A THONON LES BAINS, 13 Place J-Mercier, au siège de l'Agence TiT**

Maître Véronique BERROD, Notaire Associé de la Société Civile Professionnelle «Eric GAUVIN et Véronique BERROD», titulaire d'un Office Notarial à BELLEGARDE SUR VALSERINE,

A REÇU le présent acte à la requête de :

La Société dénommée **MARELE II**, Société à responsabilité limitée au capital de 7.500,00 Euros, dont le siège est à ALLINGES (74200), 305 rue de Champ Menou, identifiée au SIREN sous le numéro 443 511 845 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de THONON-LES-BAINS.

Constituée aux termes d'un acte sous seing privé en date à ALLINGES du 6 Septembre 2002, enregistré à THONON LES BAINS le 16 Septembre 2002, folio 64, bordereau 45/11.

Représentée par son gérant et seul associé, Monsieur Dominique FONTAINE demeurant à ALLINGES (Haute-Savoie) 305 rue de Champ Menou, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu de l'objet social de la Société ;

A l'effet d'établir ainsi qu'il suit **L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION ET REGLEMENT DE COPROPRIETE** concernant un **ENSEMBLE IMMOBILIER** à construire par la Société MARELE II, sur un terrain situé à CHALLEX (Ain), rue Saint Maurice.

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'ENSEMBLE IMMOBILIER** tel qu'il est décrit ci-après.

2°/ - De déterminer les éléments de **L'ENSEMBLE IMMOBILIER**, bâtiment par bâtiment, 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), et d'en fixer les services et aménagements communs.

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'ENSEMBLE IMMOBILIER**.

II. - Les dispositions du présent règlement de copropriété seront obligatoires pour tous les copropriétaires ou occupants d'une partie quelconque de l'un des bâtiments de **L'ENSEMBLE IMMOBILIER**.

Le présent règlement de copropriété et ses modifications, le cas échéant, constitueront la loi commune à laquelle tous devront se conformer.

P L A N

PREMIERE PARTIE	DESIGNATION ET DIVISION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER <u>CHAPITRE I</u> : DESIGNATION GENERALE <u>CHAPITRE II</u> : DIVISION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER - ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION <u>CHAPITRE III</u> : DISTINCTION PARTIES COMMUNES ET PARTIES PRIVATIVES
DEUXIEME PARTIE	DROITS ET OBLIGATIONS DES COPROPRIETAIRES <u>CHAPITRE IV</u> : CONDITIONS D'USAGE DES PARTIES PRIVATIVES ET COMMUNES <u>CHAPITRE V</u> : CHARGES DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER <u>CHAPITRE VI</u> : MUTATION - LOCATION - MODIFICATION DE LOTS - HYPOTHEQUES
TROISIEME PARTIE	ADMINISTRATION DE L'IMMEUBLE <u>CHAPITRE VII</u> : SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES <u>CHAPITRE VIII</u> : SYNDIC <u>CHAPITRE IX</u> : CONSEIL SYNDICAL
QUATRIEME PARTIE	AMELIORATIONS - ADDITIONS - SURELEVATIONS - ASSURANCES - LITIGES <u>CHAPITRE X</u> : AMELIORATIONS-ADDITIONS-SURELEVATIONS <u>CHAPITRE XI</u> : RISQUES CIVILS - ASSURANCES <u>CHAPITRE XII</u> : INEXECUTION DU REGLEMENT - LITIGES
CINQUIEME PARTIE	FORMALITES - PRECISIONS DIVERSES

PREMIERE PARTIE

DESIGNATION ET DIVISION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

CHAPITRE I - DESIGNATION GENERALE

SECTION I - DESIGNATION ET DESCRIPTION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER ET DE CHACUN DES BATIMENTS LE COMPOSANT

DESIGNATION

Les présentes s'appliquent à **UN ENSEMBLE IMMOBILIER** dénommé « **RESIDENCE SAINT JOSEPH** » à édifier sur un terrain situé à **CHALLEX (Ain)**, rue Saint Maurice

Et cadastré :

Section	N°	Lieudit	Surface
B	685	Challex	00ha 03a 09ca
B	686	Challex	00ha 05a 16ca
B	687	132 rue Saint Maurice	00ha 15a 85ca
B	688	Challex	00ha 07a 75ca
B	689	Challex	00ha 09a 20ca

Total surface : 00ha 41a 05ca

Cet ensemble immobilier, en cours d'édification, comprendra à son achèvement :

- Un premier bâtiment dénommé « Bâtiment A » constitué d'un rez-de-chaussée sur sous-sol, surélevé de deux étages à usage d'habitation,
- un deuxième bâtiment dénommé « Bâtiment B » constitué d'un ensemble de parkings en sous-sol et en surface,
- Et il est également prévu la construction d'un troisième bâtiment à usage d'habitation, futur bâtiment C, qui fera l'objet d'un Permis de construire, sur le lot numéro 48 de la copropriété ci-après désigné, auxquels des millièmes de copropriété lui seront attribués, correspondant aux surfaces hors œuvre envisagées.

Le bâtiment A comprendra :

- Au sous-sol : Huit lots à usage de cave, un local chaufferie, un local buanderie, escalier d'accès au rez-de-chaussée, et cage d'ascenseur.
- Au rez-de-chaussée : trois appartements avec terrasse et jardin, un T3, un T4 et un T5, sas, hall d'entrée, cage d'ascenseur, escalier accédant au sous-sol.
- Au premier étage : trois appartements avec balcon, un T3, un T4 et un T5, palier, escaliers d'accès au deuxième étage, cage d'ascenseur, et un escalier extérieur côté Ouest permettant de desservir l'appartement T3.
- Au deuxième étage : deux appartements avec balcon, un T5 et un T6, palier et cage d'ascenseur.

Le bâtiment B comprendra :

- Au sous-sol : seize places de parkings couvertes, avec allée de desserte et une porte de garage fermant ainsi le sous-sol,
- et en surface : quinze places de parkings extérieures, avec allée de desserte.

Il est précisé que :

a) Le bâtiment A est l'aménagement d'un ancien bâtiment existant en appartements. En conséquence, la plupart des éléments d'infrastructure, comme les murs porteurs, les escaliers, la charpente, certaines dalles et cloisons sont des ouvrages existants qui seront conservés.

De même, l'ascenseur existant sera conservé. Celui-ci ne répondant pas aux normes handicapés, l'accessibilité des logements situés aux étages n'est pas garantie aux personnes à mobilité réduite.

Toutefois, ce bâtiment fera l'objet d'une redistribution complète des cellules d'habitation.

b) Le Bâtiment B, ainsi que le futur bâtiment C, seront des constructions neuves.

c) Lors de la réalisation de l'ensemble immobilier, il peut apparaître nécessaire en cours de chantier de faire passer, dans les parkings et les caves : des canalisations, gaines ou conduits.

En conséquence, il est établi sur les lots constitués par les parkings et caves, un droit de passage de gaines, canalisations ou conduits.

Cet ensemble immobilier comprendra également à son achèvement les installations, aménagements et services communs, tel que voies de desserte, passage pour piétons et voitures, espaces libres ou verts, locaux poubelles et techniques, etc...

PLACES DE STATIONNEMENT ET BOXES

Si dans le cadre de la réalisation du chantier, des sujétions techniques rendaient nécessaires des modifications de structure des places de parkings (notamment création de poteaux supplémentaires, passage de gaines, modifications de cotes) la société MARELE II, pourra procéder à ces modifications sous le contrôle de l'architecte de l'opération sous réserve que ces modifications n'entraînent pas l'impossibilité d'utiliser ces places de parking conformément à leur destination.

URBANISME - EMBLACEMENT RESERVE

Aux termes d'une Note de renseignements d'urbanisme délivrée par la Mairie de CHALLEX le 30 Mai 2005, dont une copie est demeurée annexée à l'acte de dépôt de pièces de l'ensemble immobilier objet des présentes, une petite emprise de l'assiette de la copropriété, et plus précisément la pointe de la parcelle 687, fait l'objet d'un emplacement réservé. Tel qu'il résulte du plan communiqué par la Mairie de CHALLEX.

Par suite, dans les ventes à intervenir, chaque acquéreur donnera mandat irrévocable à la Société vendeuse de réaliser toutes les formalités de cession, ou constitution de droit réel, sur la pointe de la parcelle 687, pour la mise en place de l'emplacement réservé. Toute indemnité éventuelle qui pourrait être versée restera acquise à la Société vendeuse, SARL MARELE II, en rémunération de son mandat. En cas de dépense à engager pour la mise en place de l'emplacement réservé, celle-ci sera supportée par la SARL MARELE II. La décision définitive de mise en place de l'équipement prévu par cet emplacement réservé, revient à la Commune de CHALLEX, qui exerce en la matière une liberté souveraine. La responsabilité du vendeur ne pourra donc pas être recherchée en cas d'absence de décision relative à cet emplacement réservé.

PROPRIETAIRE

Le requérant en est propriétaire au moyen de l'acquisition ci-après énoncée sous le titre « origine de propriété ».

SECTION II - PLANS - PERMIS DE CONSTRUIRE

PLANS

Sont demeurés ci-joints et annexés après mention les plans suivants établis par le Cabinet Michel BARNOUD et Jean GAIDA, Géomètres experts à THONON LES BAINS, le 6 avril 2005:

- un plan d'ensemble figurant l'emplacement de chaque bâtiment, celui de la voirie, des stationnements, des espaces verts ;
- un jeu de plans détaillés avec les cotes pour chacun des bâtiments portant descriptif du sous-sol, de chaque niveau et de chacun des lots le composant,
- ainsi qu'un plan cadastral.

PERMIS DE CONSTRUIRE

L'ENSEMBLE IMMOBILIER objet du présent règlement de copropriété a fait l'objet d'une demande de permis de construire déposé à la Mairie de CHALLEX, le 24 février 2004.

Ce permis de construire a été accordé par Monsieur le Maire de CHALLEX le 6 mai 2004, sous le numéro PC0107804J1005.

Une copie de ce permis de construire ainsi que les justificatifs légaux sont demeurés joints et annexés à un acte reçu aux présentes minutes en date de ce jour, contenant dépôt de pièces de l'ensemble immobilier objet des présentes.

TRANSFERT DU PERMIS DE CONSTRUIRE

Aux termes d'un arrêté délivré par Monsieur le Maire de CHALLEX en date du 16 Juin 2005, Il a été autorisé le transfert du permis de construire sus-visé au profit de la Société MARELE II. Il est demeuré annexé à l'acte de dépôt de pièces de l'ensemble immobilier.

SECTION III - ORIGINE DE PROPRIETE - SERVITUDES

L'ensemble immobilier appartient à la Société MARELE II, par suite des faits et actes suivants :

1°) Le terrain d'assiette et les constructions existantes, par suite de l'acquisition qu'elle en a faite de :

La CONGREGATION DES SŒURS DE SAINT JOSEPH DE LYON, reconnue par Ordonnance Royale de Charles X en date du 23 Mars 1828, et répertoriée sous le numéro SIREN 779 824 994, dont le siège est à LYON 1^{er} Arrondissement (69001) 20 rue des Chartreux,

Aux termes d'un acte reçu par Maître Véronique BERROD, Notaire à BELLEGARDE SUR VALSERINE, le 30 Septembre 2004.

Ladite vente a été consentie moyennant un prix payé comptant et quittancé dans l'acte.

Une copie authentique dudit acte de vente a été publiée au bureau des hypothèques de NANTUA le 26 Novembre 2004, volume 2004 F n° 10059.

2°) Et les constructions pour les faire édifier, sans conférer de privilège d'architecte, d'entrepreneurs, d'ouvriers ou autres.

ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

L'origine de propriété antérieure telle qu'elle résulte de l'acte de vente du 30 Septembre 2004 est ci-après littéralement retranscrite :

« Fusion-absorption des Congrégations des Sœurs de Saint Joseph de BOURG EN BRESSE et de LYON.

Aux termes d'un acte reçu par Me Hubert SCRIVE le 15 Novembre 1999, la CONGREGATION DES SŒURS DE SAINT JOSEPH DE BOURG EN BRESSE a été absorbée par la CONGREGATION DES SŒURS DE SAINT JOSEPH DE LYON et l'immeuble objet des présentes a été apporté à ladite congrégation.

Lequel acte a été suivi :

1) De l'acte de DEPOT de PIECES du 7 Novembre 2000 constatant la réalisation de PARTIE des conditions suspensives de l'acte initial.

2) De l'acte RECTIFICATIF du 21 Novembre 2000.

3) De l'acte de DEPOT de PIECES du 18 Décembre 2000 constatant la réalisation de PARTIE des conditions suspensive de l'acte initial.

4) Et de l'acte de DEPOT de PIECES du 9 Mars 2001 constatant la réalisation des deux dernières conditions suspensives.

De l'acte initial du 15 Décembre 1999.

Le tout publié au bureau des hypothèques de NANTUA le 25 Octobre 2001 volume 2001P n° 8719.

ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

Cet immeuble appartenait à la CONGREGATION DES SŒURS DE SAINT JOSEPH DE BOURG EN BRESSE, dont le siège social est à BOURG EN BRESSE (Ain) 3 rue du Lycée et la maison générale à BOURG EN BRESSE, 28 avenue Alphonse Daudin, reconnue par Ordonnance Royale de Charles X en date du 31 Août 1828, suivi du décret du 5 Août 1853, et répertoriée sous le numéro SIREN 779.309.756, par suite des faits et actes suivants :

- partie pour l'avoir acquis de Mr Jean FAVRE, dit « John » et de Mme Eugène YERSIN, son épouse, demeurant à CHALLEX,

aux termes d'un acte reçu par Me LANCON notaire à ST JEAN DE GONVILLE le 27 Mai 1873, dont une expédition a été transcrite au bureau des hypothèques de GEX le 25 Juin 1875 volume 80 n° 41.

Cette vente a été consentie et acceptée sous les charges et conditions habituelles et de droit en pareille matière et moyennant un prix payé comptant et quittancé en l'acte.

- partie pour l'avoir acquis aux termes d'un acte sous seing privé du 26 Janvier 1842 contenant vente par Mr Claude CUZIN demeurant à CHALLEX, moyennant un prix de 100 Francs payé comptant le jour de la signature.

Cet acte ne semble pas avoir été transcrit.

- partie pour l'avoir acquis aux termes d'un acte sous seing privé contenant vente par Mr Abraham FAVRE demeurant à COLLONGES (Ain), déposé au rang des minutes de Me SUFFET notaire à BOURG EN BRESSE le 23 Octobre 1840.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix de 300 Francs payé comptant le jour de la signature.

Cet acte ne semble pas avoir été transcrit.

- partie pour l'avoir acquis de Mr Jacques François FAVRE, suivant acte sous seing privé du 2 Septembre 1839, moyennant un prix de 300 Francs payé comptant le même jour.

Il ne semble pas avoir été transcrit.

- partie, pour l'avoir acquis aux termes d'un acte sous seing privé du 1^{er} Décembre 1838 contenant vente par Mr Claude CUZIN. »

SERVITUDES

Le requérant déclare qu'il n'a créé, ni laissé acquérir, aucune servitude sur ledit ensemble immobilier et qu'il n'en existe aucune autre que celles pouvant résulter de la situation des lieux, des plans d'urbanisme, des titres de propriété antérieurs, du présent règlement de copropriété ou de la loi.

CHAPITRE II - DIVISION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER - ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

L'ENSEMBLE IMMOBILIER est divisé en bâtiments, chaque bâtiment étant lui-même 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'ENSEMBLE IMMOBILIER**.

L'ENSEMBLE IMMOBILIER sera divisé en deux premiers bâtiments eux-mêmes divisés chacun en un certain nombre de lots. Un troisième bâtiment, futur bâtiment C, fera l'objet d'un droit à construire, objet du lot 48 ci-après désigné.

Les bâtiments ne forment pas un ouvrage unique.

Le nombre de bâtiments est de deux, les bâtiments sont identifiés de la manière suivante :

« Bâtiment A », « Bâtiment B »

Chaque bâtiment est numéroté en un nombre de lots savoir :

1°) Pour le bâtiment A :

Lots 1 à 8 : caves

Lots 9 à 16 : appartements.

2°) Pour le bâtiment B :

Lots 17 à 32 : places de parking couvertes

Lots 33 à 47 : places de parking extérieures

3°) Pour le futur bâtiment C

Lot 48 : Droit à construire

Etant précisé :

Que les indications d'accès (à droite, porte gauche, etc..) se comprennent :

. au rez-de-chaussée : en entrant dans le hall depuis l'extérieur du bâtiment,

. et pour les niveaux en arrivant sur le palier par l'ascenseur.

DESIGNATION DES LOTS PAR BATIMENT

I. – Dans le bâtiment « A »

Lot numéro un (1) :

Dans le bâtiment A, au sous-sol, une cave portant le numéro 1 du plan.

Avec le un/millième (1/1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les deux/millièmes (2/1000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment A.

Lot numéro deux (2) :

Dans le bâtiment A, au sous-sol, une cave portant le numéro 2 du plan.

Avec les un/millième (1/1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les deux/millièmes (2/1000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment A.

Lot numéro trois (3) :

Dans le bâtiment A, au sous-sol, une cave portant le numéro 3 du plan.

Avec les un/millième (1/1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les deux/dix millièmes (2/10000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment A.

Lot numéro quatre (4) :

Dans le bâtiment A, au sous-sol, une cave portant le numéro 4 du plan.

Avec les un/millième (1/1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les deux/millièmes (2/1000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment A.

Lot numéro cinq (5) :

Dans le bâtiment A, au sous-sol, une cave portant le numéro 5 du plan.

Avec les un/millième (1/1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les deux/millièmes (2/1000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment A.

Lot numéro six (6) :

Dans le bâtiment A, au sous-sol, une cave portant le numéro 6 du plan.

Avec les un/millième (1/1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les deux/millièmes (2/1000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment A.

Lot numéro sept (7) :

Dans le bâtiment A, au sous-sol, une cave portant le numéro 7 du plan.

Avec les un/millième (1/1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les deux/millièmes (2/1000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment A.

Lot numéro huit (8) :

Dans le bâtiment A, au sous-sol, une cave portant le numéro 8 du plan.

Avec les un/millième (1/1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les deux/millièmes (2/1000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment A.

Lot numéro neuf (9) :

Dans le bâtiment A, au rez-de-chaussée, un appartement de type T3 ayant son entrée sur la façade Ouest du bâtiment, comprenant : hall, deux rangements, cuisine, séjour, dégagement, salle de bains- wc, deux chambres, , terrasse et jardin privatif, portant le numéro 3 du plan de vente.

Avec les cinquante/millièmes (50/1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les quatre-vingt seize/millièmes (96/1000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment A.

Lot numéro dix (10) :

Dans le bâtiment A, au rez-de-chaussée à droite en entrant, un appartement de type T4 comprenant : hall, cuisine, séjour, deux chambres, dressing, wc, salle de bains, trois placards, terrasse et jardin privatif, portant le numéro 2 du plan de vente .

Avec les cinquante et un/millièmes (51/1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les cent deux/millièmes (102/1000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment A.

Lot numéro onze (11) :

Dans le bâtiment A, au rez-de-chaussée à gauche en entrant, un appartement de type T4 comprenant : hall, cuisine, séjour, trois chambres, wc, salle de bains, salle de douche, trois placards, terrasse et jardin privatif, portant le numéro 1 du plan de vente.

Avec les soixante huit/millièmes (68/1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les cent quarante et un/millièmes (141/1000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment A.

Lot numéro douze (12) :

Dans le bâtiment A, au premier étage, un appartement de type T3 ayant son entrée sur la façade Ouest du bâtiment comprenant : hall, cuisine, séjour, deux chambres, salle de bains-wc, deux placards, dégagement et balcon, portant le numéro 6 du plan de vente.

Avec les quarante cinq/millièmes (45/1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les quatre-vingt seize/millièmes (96/1000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment A.

Lot numéro treize (13) :

Dans le bâtiment A, au premier étage à gauche sur le palier, un appartement de type T4 comprenant : hall, cuisine, séjour, deux chambres, dressing, wc, salle de bains, trois placards, et balcon, portant le numéro 5 du plan de vente.

Avec les quarante sept/millièmes (47/1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les cent deux/millièmes (102/1000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment A.

Lot numéro quatorze (14) :

Dans le bâtiment A, au premier étage à droite sur le palier, un appartement de type T5 comprenant : hall, cuisine, séjour, trois chambres, dressing, bureau, wc, salle de bains, salle de douche, deux dégagements, trois placards et balcon, portant le numéro 4 du plan de vente.

Avec les soixante et onze/millièmes (71/1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les cent cinquante quatre/millièmes (154/1000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment A.

Lot numéro quinze (15) :

Dans le bâtiment A, au deuxième étage à gauche sur le palier, un appartement de type T6 comprenant : hall, cuisine, séjour-salle à manger, quatre chambres, wc, salle de douche, dégagement, salle de bains-wc, six placards, et deux balcons, portant le numéro 8 du plan de vente. Cet appartement comprend une partie d'une hauteur inférieure à 1,80 m. .

Avec les soixante dix sept/millièmes (77/1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les cent soixante quatre/millièmes (164/1000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment A.

Lot numéro seize (16) :

Dans le bâtiment A, au deuxième étage à droite sur le palier, un appartement T5 comprenant : cuisine-séjour, trois chambres, wc, salle de douche, dressing, deux dégagements, salle de bains-wc, cinq placards, et balcon, portant le numéro 7 du plan de vente.

Avec les cinquante neuf/millièmes (59/1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les cent vingt neuf/millièmes (129/1000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment A.

II. – Dans le bâtiment « B »**Lot numéro dix sept (17) :**

Dans le bâtiment B, au sous-sol, une place de parking couverte portant le numéro 18 du plan de vente.

Avec les deux/millièmes (2/1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les trente six/millièmes (36/1000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment B.

Lot numéro dix huit (18) :

Dans le bâtiment B, au sous-sol, une place de parking couverte portant le numéro 19 du plan de vente.

Avec les deux/millièmes (2/1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les trente six/millièmes (36/1000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment B.

Lot numéro dix neuf (19) :

Dans le bâtiment B, au sous-sol, une place de parking couverte portant le numéro 20 du plan de vente.

Avec les deux/millièmes (2/1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les trente six/millièmes (36/1000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment B.

Lot numéro vingt (20) :

Dans le bâtiment B, au sous-sol, une place de parking couverte portant le numéro 21 du plan de vente.

Avec les deux/millièmes (2/1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les trente six/millièmes (36/1000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment B.

Lot numéro vingt et un (21) :

Dans le bâtiment B, au sous-sol, une place de parking couverte portant le numéro 22 du plan de vente.

Avec les deux/millièmes (2/1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les trente six/millièmes (36/1000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment B.

Lot numéro vingt deux (22) :

Dans le bâtiment B, au sous-sol, une place de parking couverte portant le numéro 23 du plan de vente.

Avec les deux/millièmes (2/1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les trente six/millièmes (36/1000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment B.

Lot numéro vingt trois (23) :

Dans le bâtiment B, au sous-sol, une place de parking couverte portant le numéro 24 du plan de vente.

Avec les deux/millièmes (2/1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les trente six/millièmes (36/1000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment B.

Lot numéro vingt quatre (24) :

Dans le bâtiment B, au sous-sol, une place de parking couverte portant le numéro 25 du plan de vente.

Avec les deux/millièmes (2/1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les trente six/millièmes (36/1000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment B.

Lot numéro vingt cinq (25) :

Dans le bâtiment B, au sous-sol, une place de parking couverte portant le numéro 26 du plan de vente.

Avec les trois/millièmes (3/1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les cinquante neuf/millièmes (59/1000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment B.

Lot numéro vingt six (26) :

Dans le bâtiment B, au sous-sol, une place de parking couverte portant le numéro 27 du plan de vente.

Avec les deux/millièmes (2/1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les trente six/millièmes (36/1000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment B.

Lot numéro vingt sept (27) :

Dans le bâtiment B, au sous-sol, une place de parking couverte portant le numéro 28 du plan de vente.

Avec les deux/millièmes (2/1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les trente six/millièmes (36/1000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment B.

Lot numéro vingt huit (28) :

Dans le bâtiment B, au sous-sol, une place de parking couverte portant le numéro 29 du plan de vente.

Avec les deux/millièmes (2/1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les trente six/millièmes (36/1000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment B.

Lot numéro vingt neuf (29) :

Dans le bâtiment B, au sous-sol, une place de parking couverte portant le numéro 30 du plan de vente.

Avec les deux/millièmes (2/1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les trente six/millièmes (36/1000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment B.

Lot numéro trente (30) :

Dans le bâtiment B, au sous-sol, une place de parking couverte portant le numéro 31 du plan de vente.

Avec les deux/millièmes (2/1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les trente six/millièmes (36/1000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment B.

Lot numéro trente et un (31) :

Dans le bâtiment B, au sous-sol, une place de parking couverte portant le numéro 32 du plan de vente.

Avec les deux/millièmes (2/1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les trente six/millièmes (36/1000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment B.

Lot numéro trente deux (32) :

Dans le bâtiment B, au sous-sol, une place de parking couverte portant le numéro 33 du plan de vente.

Avec les deux/millièmes (2/1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les trente six/millièmes (36/1000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment B.

Lot numéro trente trois (33) :

Dans le bâtiment B, au rez-de-chaussée, une place de parking extérieure portant le numéro 3 du plan de vente.

Avec les un/millième (1/1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les vingt six/millièmes (26/1000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment B.

Lot numéro trente quatre (34) :

Dans le bâtiment B, au rez-de-chaussée, une place de parking extérieure portant le numéro 4 du plan de vente.

Avec les un/millième (1/1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les vingt six/millièmes (26/1000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment B.

Lot numéro trente cinq (35) :

Dans le bâtiment B, au rez-de-chaussée, une place de parking extérieure portant le numéro 5 du plan de vente.

Avec les un/millième (1/1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les vingt six/millièmes (26/1000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment B.

Lot numéro trente six (36) :

Dans le bâtiment B, au rez-de-chaussée, une place de parking extérieure portant le numéro 6 du plan de vente.

Avec les un/millième (1/1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les vingt six/millièmes (26/1000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment B.

Lot numéro trente sept (37) :

Dans le bâtiment B, au rez-de-chaussée, une place de parking extérieure portant le numéro 7 du plan de vente.

Avec les un/millième (1/1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les vingt six/millièmes (26/1000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment B.

Lot numéro trente huit (38) :

Dans le bâtiment B, au rez-de-chaussée, une place de parking extérieure portant le numéro 8 du plan de vente.

Avec les un/millième (1/1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les vingt six/millièmes (26/1000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment B.

Lot numéro trente neuf (39) :

Dans le bâtiment B, au rez-de-chaussée, une place de parking extérieure portant le numéro 9 du plan de vente.

Avec les un/millième (1/1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les vingt six/millièmes (26/1000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment B.

Lot numéro quarante (40) :

Dans le bâtiment B, au rez-de-chaussée, une place de parking extérieure portant le numéro 10 du plan de vente.

Avec les un/millième (1/1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les vingt six/millièmes (26/1000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment B.

Lot numéro quarante et un (41) :

Dans le bâtiment B, au rez-de-chaussée, une place de parking extérieure portant le numéro 11 du plan de vente.

Avec les un/millième (1/1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les vingt six/millièmes (26/1000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment B.

Lot numéro quarante deux (42) :

Dans le bâtiment B, au rez-de-chaussée, une place de parking extérieure portant le numéro 12 du plan de vente.

Avec les un/millième (1/1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les vingt six/millièmes (26/1000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment B.

Lot numéro quarante trois (43) :

Dans le bâtiment B, au rez-de-chaussée, une place de parking extérieure portant le numéro 13 du plan de vente.

Avec les deux/millièmes (2/1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les trente sept/millièmes (37/1000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment B.

Lot numéro quarante quatre (44) :

Dans le bâtiment B, au rez-de-chaussée, une place de parking extérieure portant le numéro 14 du plan de vente.

Avec les un/millième (1/1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les vingt six/millièmes (26/1000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment B.

Lot numéro quarante cinq (45) :

Dans le bâtiment B, au rez-de-chaussée, une place de parking extérieure portant le numéro 15 du plan de vente.

Avec les un/millième (1/1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les vingt six/millièmes (26/1000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment B.

Lot numéro quarante six (46) :

Dans le bâtiment B, au rez-de-chaussée, une place de parking extérieure portant le numéro 16 du plan de vente.

Avec les un/millième (1/1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les vingt six/millièmes (26/1000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment B.

Lot numéro quarante sept (47) :

Dans le bâtiment B, au rez-de-chaussée, une place de parking extérieure portant le numéro 17 du plan de vente.

Avec les un/millième (1/1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les vingt six/millièmes (26/1000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment B.

III. – Lot transitoire**Lot numéro quarante huit (48) :**

La jouissance privative et exclusive, de la partie de terrain de 1568 m², délimitée par les lettres A,B,C,D, en teinte verte, sur le plan ci-annexé, et sur laquelle sous réserve de l'obtention des autorisations administratives nécessaires, le titulaire de ce lot pourra faire édifier un bâtiment devant comprendre trois étages,

Avec les quatre cent soixante quinze/millièmes (475/1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

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° 59-90 du 7 Janvier 1959, pris pour l'application du décret n° 55-22 du 4 Janvier 1955, portant réforme de la publicité foncière.

TABLEAU RECAPITULATIF

N° des lots	Bâti-ment	Etage	Nature du lot	Tantièmes généraux	Tantièmes particuliers
1	A	au sous-sol	une cave	1/1000	2/1000
2	A	au sous-sol	une cave	1/1000	2/1000
3	A	au sous-sol	une cave	1/1000	2/10000
4	A	au sous-sol	une cave	1/1000	2/1000
5	A	au sous-sol	une cave	1/1000	2/1000
6	A	au sous-sol	une cave	1/1000	2/1000
7	A	au sous-sol	une cave	1/1000	2/1000
8	A	au sous-sol	une cave	1/1000	2/1000
9	A	au rez-de-chaussée	un appartement de type T3 terrasse + jardin	50/1000	96/1000
10	A	au rez-de-chaussée	un appartement de type T4 terrasse + jardin	51/1000	102/1000
11	A	au rez-de-chaussée	un appartement de type T4 terrasse + jardin	68/1000	141/1000
12	A	au premier étage	un appartement de type T3 + balcon	45/1000	96/1000
13	A	au premier étage	un appartement de type T4 + balcon	47/1000	102/1000
14	A	au premier étage	un appartement de type T5 + balcon	71/1000	154/1000
15	A	au deuxième étage	un appartement de type T6 + balcons	77/1000	164/1000
16	A	au deuxième étage	un appartement T5 + balcon	59/1000	129/1000
17	B	au sous-sol	une place de parking couverte	2/1000	36/1000
18	B	au sous-	une place de	2/1000	36/1000

		sol	parking couverte		
19	B	au sous-sol	une place de parking couverte	2/1000	36/1000
20	B	au sous-sol	une place de parking couverte	2/1000	36/1000
21	B	au sous-sol	une place de parking couverte	2/1000	36/1000
22	B	au sous-sol	une place de parking couverte	2/1000	36/1000
23	B	au sous-sol	une place de parking couverte	2/1000	36/1000
24	B	au sous-sol	une place de parking couverte	2/1000	36/1000
25	B	au sous-sol	une place de parking couverte	3/1000	59/1000
26	B	au sous-sol	une place de parking couverte	2/1000	36/1000
27	B	au sous-sol	une place de parking couverte	2/1000	36/1000
28	B	au sous-sol	une place de parking couverte	2/1000	36/1000
29	B	au sous-sol	une place de parking couverte	2/1000	36/1000
30	B	au sous-sol	une place de parking couverte	2/1000	36/1000
31	B	au sous-sol	une place de parking couverte	2/1000	36/1000
32	B	au sous-sol	une place de parking couverte	2/1000	36/1000
33	B	au rez-de-chaussée	une place de parking extérieure	1/1000	26/1000
34	B	au rez-de-chaussée	une place de parking extérieure	1/1000	26/1000
35	B	au rez-de-chaussée	une place de parking extérieure	1/1000	26/1000
36	B	au rez-de-chaussée	une place de parking extérieure	1/1000	26/1000
37	B	au rez-de-chaussée	une place de parking extérieure	1/1000	26/1000
38	B	au rez-de-chaussée	une place de parking extérieure	1/1000	26/1000
39	B	au rez-de-chaussée	une place de parking extérieure	1/1000	26/1000
40	B	au rez-de-	une place de parking extérieure	1/1000	26/1000

		chaussée			
41	B	au rez-de-chaussée	une place de parking extérieure	1/1000	26/1000
42	B	au rez-de-chaussée	une place de parking extérieure	1/1000	26/1000
43	B	au rez-de-chaussée	une place de parking extérieure	2/1000	37/1000
44	B	au rez-de-chaussée	une place de parking extérieure	1/1000	26/1000
45	B	au rez-de-chaussée	une place de parking extérieure	1/1000	26/1000
46	B	au rez-de-chaussée	une place de parking extérieure	1/1000	26/1000
47	B	au rez-de-chaussée	une place de parking extérieure	1/1000	26/1000
48		rez-de-chaussée	Lot transitoire	475/1000	
TOTAL GENERAUX.....			TANTIEMES	1000/1000	
TOTAL TANTIEMES BATIMENT A.....					1000/1000
TOTAL TANTIEMES BATIMENT B.....					1000/1000

CHAPITRE III - DISTINCTION ENTRE "PARTIES COMMUNES" ET "PARTIES PRIVATIVES" -

SECTION I - DEFINITION DES PARTIES COMMUNES

Constituent des parties communes, les parties de chacun des bâtiments de **L'ENSEMBLE IMMOBILIER** affectées à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires ou de plusieurs d'entre eux de chacun desdits bâtiments ; elles sont réparties différemment entre les copropriétaires, selon qu'elles font l'objet d'un usage commun à l'ensemble des copropriétaires de **L'ENSEMBLE IMMOBILIER** ou qu'elles sont affectées à l'usage de certains d'entre eux d'après la situation des bâtiments ou des lots en cause ou l'utilité de divers éléments d'équipement et services collectifs.

Elles comprennent donc des "parties communes générales" dont la propriété indivise est répartie entre tous les lots des bâtiments de **L'ENSEMBLE IMMOBILIER**, et des "parties communes spéciales" dont la propriété indivise est répartie entre certains lots seulement ou certains bâtiments.

Aux termes des dispositions du dernier alinéa de l'article 10 de la loi du 10 Juillet 1965 tout règlement de copropriété doit indiquer les éléments pris en considération et la méthode de calcul permettant de fixer les quotes-parts de parties communes et la répartition des charges.

Parties communes générales

Les parties communes générales affectées à l'usage ou l'utilité de tous les copropriétaires comprennent :

- La totalité du sol bâti et non bâti de **L'ENSEMBLE IMMOBILIER**,
- Les espaces verts, clôtures, haies et murs séparatifs en tant qu'ils dépendent de la copropriété,
- Les passages et voies de circulations pour piétons, lorsqu'ils présentent une utilité pour tous les occupants de **L'ENSEMBLE IMMOBILIER**,
- Les canalisations, gaines, conduits, prises d'air et réseaux de toutes natures, y compris les conduits de fumée, avec leurs accessoires tels que coffres et gaines, têtes et souches de cheminées,
- les réseaux d'égout et d'assainissement, jusqu'aux raccordements et branchements particuliers à chaque bâtiment.
- ainsi que les droits accessoires afférents aux parties communes générales.

Parties communes spéciales

Les parties communes spéciales sont celles qui sont affectées à l'usage ou à l'utilité d'un ou plusieurs bâtiments ou locaux privatifs de bâtiments ou de l'un ou plusieurs d'entre eux, sans pour autant l'être à l'usage de tous.

Il en est notamment ainsi pour chaque bâtiment, sans que cette énonciation soit nécessairement limitative :

- Les entrées, rampe d'accès et de sortie des garages et s'il y a lieu, leurs systèmes de fermetures, appareillages et accessoires, les aires de circulation des garages.
- Les fondations, les éléments porteurs concourant à la stabilité ou à la solidité propres à chaque bâtiment : notamment les piliers et poteaux de soutien, les éléments horizontaux de charpente,
- Les planchers à l'exclusion des revêtements des sols et des plafonds des parties privatives,
- Les éléments qui assurent le clos, le couvert et l'étanchéité à l'exclusion des revêtements intérieurs, des fenêtres et des portes des parties privatives ; les murs porteurs ou non, les couvertures et les charpentes ; toutes les terrasses accessibles ou non accessibles même si elles sont affectées à l'usage exclusif d'un seul copropriétaire,
- Le hall et la cage d'escalier et d'ascenseur, ainsi que tous éléments d'équipement et d'ornementation s'y rapportant.
- Les fenêtres et châssis éclairant les escaliers, couloirs et autres parties communes mêmes spéciales, dès lors qu'ils prennent jour sur les façades ou la toiture, les portes d'entrée du bâtiment et du sous-sol, les portes donnant accès aux dégagements et locaux communs ;
- Les jardins ou espaces intérieurs autres que privatifs avec leurs plantations et leurs équipements, lorsqu'il en existe,
- Les emplacements de parkings avec leur voirie et dégagements,
- Les antennes collectives de télévision ou de tous procédés de réception audiovisuels et leurs câbles de distribution, sauf si elles bénéficient à tous les lots,
- Les installations de chauffage central et de fournitures d'eau chaude ainsi que leurs accessoires tels que chaufferie, cuves à combustibles, canalisations d'eau, circuits électriques, lorsqu'il en existe, à l'exclusion des radiateurs et des canalisations se trouvant à l'intérieur de chaque local privatif et le desservant exclusivement, ainsi qu'à l'exclusion des éléments se rattachant à l'installation d'eau chaude se trouvant à l'intérieur de chaque local privatif et affectés à son service exclusif.

- Les revêtements, ornementations, décorations et éléments extérieurs des façades y compris les balcons, loggias et assimilés, leur carrelage, les barres d'appui des fenêtres, les garde-corps et les balustrades des balcons et des patios, même si ceux-ci sont affectés à l'usage exclusif d'un seul copropriétaire.

- Les accessoires de ces "parties communes spéciales", leurs parties vitrées et mobiles, tels que les fenêtres, lucarnes et lanterneaux éclairant celles-ci, s'il en existe, les passages, escaliers et couloirs communs à certains lots ou à certains locaux privatifs mais non à tous, leurs éléments d'équipement : installations d'éclairage, glaces, tapis, paillasons, autres que ceux des paliers d'entrée des locaux privatifs, les objets mobiliers, outillages, ustensiles et fournitures affectés au service de certains locaux mais non de tous.

Sont également réputés accessoires aux parties commune spéciales, les droits immobiliers ci-après :

- le droit de surélever chaque bâtiment et d'en affouiller le sol,
- le droit de mitoyenneté afférent à chacun des bâtiments.

SECTION II - DEFINITION DES PARTIES PRIVATIVES

Les parties privatives sont constituées par les locaux, espaces, et éléments qui sont compris dans un local privatif d'un bâtiment et, comme tels, sont affectés à l'usage exclusif et particulier de son occupant.

Elles comprennent notamment, sans que cette énonciation soit limitative :

- Les carrelages, dalles, revêtements de sols, à l'exception de ceux des balcons, loggias et terrasses affectés à usage privatif,
- Les plafonds et les parquets, y compris les aires, formes, lambourdes et lattis,
- Les cloisons intérieures avec leurs portes,
- Les portes palières, les fenêtres, les persiennes, volets ou stores ainsi que leurs accessoires et, d'une façon générale, les ouvertures et vues des locaux privatifs,
- Les enduits intérieurs des murs et des cloisons, quels qu'ils soient ;
- Les canalisations intérieures et raccordements particuliers, les appareillages, robinetteries et accessoires qui en dépendent,
- L'encadrement et le dessus des cheminées, les coffres et les faux coffres s'il en existe,
- Les installations sanitaires des salles d'eau, des cabinets de toilette et des water-closets,
- Les installations des cuisines,
- Les installations individuelles de chauffage et d'eau chaude pouvant exister à l'intérieur d'un local privatif,
- Tous les accessoires des parties privatives tels que serrurerie, robinetterie, les placards et penderies, tout ce qui concourt à l'aménagement et à la décoration intérieure notamment les glaces, peintures, boiseries,
- Et en général, tout ce qui, étant à usage privatif, est inclus à l'intérieur des locaux constituant des lots désignés à l'état descriptif de division objet également des présentes.

DEUXIEME PARTIE

DROITS ET OBLIGATIONS DES COPROPRIETAIRES

CHAPITRE IV - CONDITIONS D'USAGE DES PARTIES PRIVATIVES ET DES PARTIES COMMUNES

SECTION I - GENERALITES

Chaque copropriétaire sera responsable, à l'égard du syndicat, qu'il soit principal ou secondaire, comme de tout autre copropriétaire des troubles de jouissance et infractions aux dispositions du présent règlement dont lui-même, sa famille, ses préposés, ses locataires ou occupants et fournisseurs seront directement ou indirectement les auteurs, ainsi que des conséquences dommageables résultant de sa faute ou de sa négligence et de celle de ses préposés, ou par le fait d'une chose ou d'une personne dont il est légalement responsable.

Tout copropriétaire devra donc imposer le respect desdites prescriptions aux personnes ci-dessus désignées, sans que, pour autant, soit déchargée sa propre responsabilité.

Aucune tolérance ne pourra devenir un droit acquis, qu'elle qu'en puisse être la durée.

La responsabilité du syndicat secondaire du bâtiment ou du syndic ne pourra être engagée en cas de vol ou d'action délictueuse commise dans les parties communes ou dans les parties privatives, chaque copropriétaire ayant l'entière responsabilité de la surveillance de ses biens.

SECTION II - USAGE DES "PARTIES PRIVATIVES"

1°/ - GENERALITES

Chacun des copropriétaires aura le droit de jouir et d'user en bon père de famille des parties du bâtiment et de **L'ENSEMBLE IMMOBILIER** dont il aura l'usage exclusif, à la condition de ne pas nuire aux droits des autres copropriétaires, le tout conformément à leur destination.

De façon générale, il ne devra rien être fait qui puisse porter atteinte à la destination, compromettre l'harmonie et la solidité du bâtiment, nuire à la sécurité ou à la tranquillité de ses occupants ou de ceux des autres bâtiments.

Toutefois, 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 des travaux régulièrement et expressément décidés par l'assemblée générale en vertu des paragraphes e), g), h) et i) de l'article 25 et des articles 26-1 et 30 de la loi du 31 Décembre 1985.

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

2°/ - DESTINATION - OCCUPATION

Les bâtiments de **L'ENSEMBLE IMMOBILIER** sont destinés à titre principal à l'habitation.

En outre, et sous réserve que les règlements le permettent, l'exercice des professions libérales à titre individuel ou sous forme sociétaire est autorisé, mais à condition que celles-ci ne causent aucun trouble de caractère exceptionnel par rapport à la destination desdits bâtiments.

Les appartements et les locaux devront être occupés par des personnes de bonne vie et moeurs.

La transformation des appartements en chambres meublées destinées à être louées à des personnes distinctes est interdite. Il en est ainsi notamment de l'organisation d'une pension de famille ou de l'exploitation d'un garni. Mais la location meublée d'un appartement en son entier est autorisée, de même que la location à titre accessoire d'une pièce d'un appartement.

Les emplacements de stationnement et parkings sont destinés exclusivement aux voitures de tourisme et il est interdit d'y remiser des camionnettes, des caravanes ou véhicules similaires, ainsi que tous matériaux ou marchandises.

La transformation d'un ou plusieurs emplacements en atelier de réparation est interdite.

3°/ - HARMONIE ET ASPECT DES BATIMENTS

I. - Les fenêtres, volets et fermetures extérieures, bien que constituant des parties privatives, ne pourront, même en ce qui concerne leur peinture et leurs matériaux, être modifiés tant dans la couleur de la peinture que dans la nature des matériaux, si ce n'est avec l'autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires statuant aux conditions ci-après fixées.

La pose de stores est autorisée, sous réserve que la teinte et la forme soient celles choisies par l'assemblée générale des copropriétaires.

Sous toutes les réserves qui précèdent et autorisations nécessaires, aucun aménagement ni aucune décoration ne pourront être apportés par un copropriétaire aux balcons, loggias, terrasses qui, extérieurement, rompraient l'harmonie de **L'ENSEMBLE IMMOBILIER.**

Les portes d'entrée des appartements de chacun des bâtiments ne pourront, même en ce qui concerne leur peinture être modifiées extérieurement individuellement.

Les tapis-brosses, s'il en existe sur les paliers d'étages, quoique fournis par chaque propriétaire, devront être d'un modèle uniforme.

En outre, aucun objet ni ustensile ne pourra être déposé, même momentanément, sur les paliers d'étage.

Le tout devra être entretenu en bon état et aux frais de chacun des copropriétaires, et notamment les portes donnant accès aux parties privatives, les fenêtres et, s'il y a lieu, volets, persiennes, stores et jalousies.

II. - Aucune enseigne, réclame ou inscription de publicité ne pourra être apposée à l'extérieur des parties privatives, notamment sur les fenêtres, baies, portes et fermetures particulières, sauf ce qui est dit ci-après au paragraphe 4° de la présente section et à la section III du présent chapitre, et à l'exception ci-après :

Toutefois, la Société MARELE II aura la possibilité d'apposer tous panneaux annonçant la vente ou la location des locaux restant lui appartenir dans l'ensemble immobilier ou à proximité.

III. - Il ne pourra être étendu de linge, ni exposé aucun objet aux fenêtres, ni sur les rebords des balcons, loggias ou terrasses, et d'une façon générale en dehors des endroits qui pourraient être réservés à cet effet.

IV. – La pose d'une antenne parabolique individuelle est strictement interdite sur les balcons, loggias, terrasses et jardins s'il en existe.

4°/ - PLAQUES PROFESSIONNELLES

Par dérogation aux dispositions qui précèdent, les propriétaires ou occupants exerçant des activités libérales à titre individuel ou sous forme sociétaire pourront apposer selon l'usage des plaques professionnelles sur les portes d'entrée de leurs locaux privatifs, dont l'emplacement, la forme, les dimensions, la nature et les mentions susceptibles d'y être portés seront déterminés par le syndic.

En outre, l'apposition des panonceaux des officiers publics ou ministériels est autorisée selon les usages.

5°/ - MODIFICATIONS INTERIEURES - TRAVAUX

Chaque copropriétaire pourra modifier, comme bon lui semblera et à ses frais, la disposition intérieure de son appartement ou de son local, sous réserve des prescriptions du présent paragraphe, des stipulations du présent règlement relatives notamment à l'harmonie, l'aspect, la sécurité et la tranquillité et, s'il y a lieu, de l'obtention des autorisations nécessaires délivrées par les services administratifs ou éventuellement par les organismes prêteurs.

Il devra, s'il y a lieu, faire exécuter ces travaux sous la surveillance et le contrôle de l'architecte de la copropriété dont les honoraires seront à sa charge. Il devra prendre toutes les mesures nécessaires pour ne pas nuire à la sécurité du bâtiment ; il sera responsable de tous affaissements et dégradations et autres conséquences qui se produiraient du fait de ces travaux, tant à l'égard de la copropriété qu'à l'égard, s'il y a lieu, du constructeur du bâtiment.

Quinze jours avant le début des travaux, le copropriétaire devra en informer par lettre recommandée, le syndic de la copropriété, lequel pourra interdire l'exécution si les conditions du présent paragraphe ne sont pas remplies.

Tous travaux qui entraîneraient une emprise ou une jouissance exclusive des parties communes ou affecteraient celles-ci ou l'aspect extérieur des bâtiments et de **L'ENSEMBLE IMMOBILIER** devront être soumis à l'autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires, statuant aux conditions de majorité de l'article 25 de la loi du 10 Juillet 1965 ou éventuellement celle de l'article 25-1, et éventuellement celle de l'article 26 dans la mesure où les travaux touchent à la structure porteuse de l'immeuble.

6°/ - SECURITE - SALUBRITE

I. - Il ne pourra être introduits et conservés dans les locaux privatifs des matières dangereuses, insalubres et malodorantes, notamment le stockage d'hydrocarbures et de tous produit ou matière volatiles ou inflammables, dans les garages et autres dépendances, est strictement prohibé.

Dans les garages ainsi que sur les emplacements de parkings et leurs accès, il est interdit de faire tourner les moteurs autrement que pour les manoeuvres d'entrée et de sortie.

Il ne pourra être placé, ni entreposé, aucun objet dont le poids excéderait la limite de charge des planchers ou celle des murs déterminée par l'architecte de la copropriété dans le cahier des charges.

Aucun objet ne devra être déposé sur les bordures de fenêtres, balcons, loggias, terrasses, les vases à fleurs devront être fixés et reposer sur des dessous étanches, de nature à conserver l'excédent d'eau.

II. - Les robinets, appareils à effet d'eau et leurs raccordements existant dans les locaux privatifs, devront être maintenus en bon état de fonctionnement et réparés sans délai, afin d'éviter toute déperdition d'eau et autres inconvénients pour les autres lots et les parties communes. Il en est de même, éventuellement, des éléments privatifs de l'installation de chauffage central.

Les conduits, de quelque nature qu'ils soient, ne pourront être utilisés que pour l'usage auquel ils ont été destinés, ils ne pourront servir à l'évacuation de produits ou d'objets, usagés ou non, susceptibles de les obstruer. Ils devront être protégés contre les conséquences du gel, sauf à être responsable des dommages pouvant être occasionnés aux lots et parties communes.

Il ne pourra être jeté dans les canalisations, et notamment dans celles conduisant aux égouts, des produits ou matières inflammables ou dangereux.

Il est interdit d'utiliser les tuyaux d'évacuation exposés aux gelées lorsque celles-ci risquent de se produire.

Les machines à laver le linge ou la vaisselle et les mitigeurs d'eau en général, qui seraient posés par l'occupant, devront comporter, malgré leur automatisation, tous dispositifs interdisant la possibilité du mélange d'eau chaude et d'eau froide avant le robinet de commande thermostatique automatique. Les machines ou appareils ne comportant pas ces dispositions de sécurité ne pourront être raccordés qu'à la distribution d'eau froide.

III. - Tous les travaux touchant à l'électricité dans les parties privatives devront être effectués par un électricien professionnel et être signalés au syndicat des copropriétaires.

IV. - Les propriétaires ou occupants qui utiliseront les conduits de fumée qui pourraient exister dans leurs parties privatives devront le signaler au syndic afin qu'il puisse prendre les mesures d'entretien en conséquence, et spécialement, faire procéder à leur ramonage par un professionnel.

Les occupants des locaux dans lesquels se trouveraient des trappes de ramonages, des conduits collectifs de fumée devront laisser le libre passage aux personnes chargées par le syndic d'effectuer le ramonage desdits conduits.

Les appareils de chauffage individuels devront être conformes à la réglementation administrative et leur utilisation compatible avec la conception technique des bâtiments. L'utilisation d'appareils à combustion lente est formellement interdite, ainsi que celle de combustibles pouvant détériorer les conduits de fumée.

Les copropriétaires devront ventiler leur appartement pour éviter toutes conséquences dommageables dues à l'accumulation de condensation telle que moisissure.

Chaque copropriétaire sera responsable de tous les dégâts et dommages occasionnés par un feu de cheminée qui se serait déclaré dans ses locaux par suite d'un défaut de ramonage ou consécutifs à un feu excessif ou qui résulteraient de l'utilisation de combustibles nocifs. Dans ces hypothèses, tous travaux de réparation et de reconstruction devront être faits sous la surveillance de l'architecte de la copropriété.

V. - Les copropriétaires ou occupants devront prendre toutes mesures nécessaires ou utiles pour éviter la prolifération des insectes nuisibles et des rongeurs. Ils devront en outre se conformer à toutes les directives qui leur seraient données à cet égard par le syndic.

7°/ - JOUISSANCE

Les occupants, quels qu'ils soient, des locaux privatifs, ne pourront porter en rien atteinte à la tranquillité des autres copropriétaires d'un même bâtiment ou d'un autre bâtiment.

L'usage de tous appareils radiophoniques, audiovisuels, HI-FI, est autorisé, sous réserve de l'observation des règlements de ville et de police, et sous réserve également que le bruit en résultant ne constitue par une gêne anormale, même temporaire, pour les voisins.

Tout bruit, tapage nocturne et diurne, de quelque nature que ce soit, susceptible de troubler la tranquillité des occupants, est formellement interdit, alors même qu'il aurait lieu à l'intérieur des appartements et autres locaux, il est interdit d'utiliser des avertisseurs dans les garages, parkings et voies de circulation.

Il ne pourra être procédé, à l'intérieur des locaux privatifs, y compris dans les locaux en sous-sol, à des travaux sur le bois, le métal ou d'autres matériaux et susceptibles de gêner les voisins par les bruits ou les odeurs, sauf à tenir compte des nécessités d'entretien et d'aménagement des locaux privatifs.

De façon générale, les occupants ne devront en aucun cas causer un trouble de jouissance diurne ou nocturne par les sens, les trépidations, les odeurs, la chaleur, les radiations ou toute autre cause, le tout compte tenu de la destination des bâtiments.

Les occupants victimes de ces nuisances devront porter plainte directement auprès des administrations et non auprès du syndic.

Ils devront veiller à l'ordre, la propreté, la salubrité de chacun des bâtiments les concernant.

Les machines à laver et autres appareils ménagers susceptibles de donner naissance à des vibrations devront être posés sur un dispositif empêchant la transmission de ces vibrations.

Les appareils électriques devront être aux normes et antiparasités.

Dans toutes les pièces carrelées, les tables et sièges devront être équipés d'éléments amortisseurs de bruit.

Il ne pourra être possédé, même momentanément, aucun animal malfaisant, dangereux, malodorant, malpropre ou bruyant. Sous les réserves ci-dessus, toutes espèces d'animaux dits de « compagnie » sont tolérées, à condition qu'ils soient, à l'extérieur des parties privatives, portés ou tenus en laisse et que la propreté des parties communes soit rigoureusement respectée.

Il est interdit expressément de procéder à des travaux de mécanique ou à des opérations de vidange ou de lavage sur les emplacements de parkings ou garages ou encore sur les voies de circulation.

8°/ - BALCONS - TERRASSES

Ce sont des parties communes à l'usage exclusif du propriétaire du ou des lots auxquels ils sont rattachés.

Les copropriétaires qui bénéficieraient de la jouissance exclusive de balcons, loggias, terrasses ou assimilés devront les maintenir en parfait état d'entretien.

Ils ne pourront procéder à aucun aménagement ni décoration pouvant porter atteinte à l'aspect ou à l'harmonie du bâtiment et de **L'ENSEMBLE IMMOBILIER**.

Les copropriétaires seront responsables de tous les dommages tels que fissures, fuites, provoqués directement ou indirectement par leur fait ou par le fait des aménagements qu'ils pourraient apporter notamment plantations, jardins suspendus.

Il sera interdit de faire supporter aux dalles une charge supérieure à leur résistance déterminée par l'architecte de la copropriété dans le cahier des charges, en particulier par un apport de terre.

Les copropriétaires intéressés supporteront, en conséquence des utilisations anormales ci-dessus, tous les frais de remise en état qui seraient nécessaires ainsi que tous dédommagements destinés à réparer le trouble de jouissance occasionné.

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

L'utilisation des balcons, loggias, terrasses ou assimilés ne devra causer aucun trouble anormal aux autres copropriétaires.

9°/ - JARDINS PRIVATIFS

Les copropriétaires qui bénéficieront de la jouissance exclusive de jardins privatifs devront maintenir constamment ceux-ci en parfait état d'entretien et de propreté.

Ils ne pourront les utiliser que comme jardins d'agrément à l'exclusion de tout autre usage.

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

Plus particulièrement, il est formellement interdit de réaliser dans les jardins privatifs aucun grill, barbecue ou installation similaire fixe, ni d'en utiliser même de mobiles sauf autorisation.

De même, sauf ceux qui existeraient à ce jour et qui pourront y être maintenus, il ne pourra être planté par les copropriétaires concernés aucun arbre à haute tige dans les parties sur dalle de ces jardins. En outre, dans les parties en pleine terre, il ne pourra en être planté sans l'autorisation préalable de l'assemblée des copropriétaires de **L'ENSEMBLE IMMOBILIER** statuant à la majorité requise.

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

Les haies pouvant séparer ces jardins privatifs, soit entre eux, soit d'avec des parties communes, devront obligatoirement être entretenues et taillées par les propriétaires des lots délimités par celles-ci au moins deux fois l'an.

Ils devront faire procéder à leurs frais à l'élagage des arbres de trouvant sur leurs jardins privatifs aussi souvent que celle sera nécessaire compte tenu du type d'arbre, le tout de façon à ne pas priver les autres lots de la vue qu'ils sont en droit d'attendre eu égard à leur situation. Si les arbres existent avant la mise en copropriété, il y a lieu de les considérer comme des parties communes.

Toutefois, si la copropriété vient à décider à la majorité requise, lesdits jardins pourront être entretenus dans le cadre de l'entretien général des espaces verts. Cette décision régulièrement prise s'imposera à tous les copropriétaires concernés. Dans ce cas, cet entretien incombera à l'ensemble des copropriétaires en considération de l'intérêt général qui s'attache à leur maintien et à leur entretien, et ce, nonobstant leur caractère privatif, de façon à avoir des jardins entretenus selon la notion de « bon père de famille ».

10°/ - DISPOSITIONS DIVERSES

A/ - Les copropriétaires devront souffrir l'exécution des réparations, travaux et opérations d'entretien nécessaires aux choses ou parties communes, au service collectif et aux éléments d'équipements communs du bâtiment, même ceux qui desserviraient à ce titre exclusivement un autre local privatif ou un ou plusieurs autres bâtiments, quelle qu'en soit la durée et, si besoin est, livrer accès à leurs locaux aux architectes, entrepreneurs, ouvriers, chargés de surveiller, conduire ou exécuter ces réparations ou travaux et supporter sans indemnité l'établissement d'échafaudages en conséquence, notamment pour le nettoyage des façades, les ramonages des conduits de fumée, l'entretien des gaines de vide-ordures, l'entretien des gouttières et tuyaux de descente, sans que cette liste soit limitative.

B/ - En tout temps, l'accès des locaux et appartements pour vérification d'état pour reconnaître, notamment, le bon fonctionnement des canalisations, robinetteries, appareils de chauffage ou découvrir l'origine des fuites ou infiltrations sera librement consenti au syndic de la copropriété et à ses mandataires.

Indépendamment des dispositions du 5°/- ci-dessus, il en sera de même chaque fois qu'il sera exécuté des travaux dans un local privatif, pour vérifier que lesdits travaux ne sont pas de nature à nuire à la sécurité du bâtiment et de **L'ENSEMBLE IMMOBILIER** ou aux droits des autres copropriétaires.

C/ - Les copropriétaires devront souffrir le passage dans leurs parties privatives, en ce compris les espaces réservés à leur usage exclusif des câbles, canalisations et conduits qui desserviraient des éléments d'équipement communs à d'autres locaux privatifs, ainsi que l'implantation des robinets de purge, trappes, compteurs, regards, etc... y afférents.

Tout copropriétaire possédant un local dans lequel se trouvent des éléments tels que gaines, trappes, regards, compteurs, canalisations communes, câbles électriques ou téléphoniques, devra en tout temps laisser le libre accès aux entreprises et administrations spécialisées pour leur entretien, leurs réparations, le relevage des compteurs ou encore la réalisation de nouveaux branchements.

Les copropriétaires de locaux sis en dernier étage devront, en tant que de besoin, laisser le libre passage pour l'accès aux combles ou aux terrasses, s'il en existe, ainsi qu'aux toitures, et ce pour les seules opérations de contrôle, d'entretien, de réparation et de réfection des parties communes.

D/ En cas d'absence prolongée, tout occupant devra laisser les clés de son local ou appartement au syndic de l'ensemble immobilier ou à une personne résidant effectivement dans la commune de situation dudit ensemble immobilier, connue du syndic, le dépositaire étant autorisé à pénétrer dans le local ou appartement durant cette absence.

A défaut, le syndic est formellement autorisé, s'il le juge conforme à l'intérêt de la copropriété, à faire ouvrir la porte par un serrurier, sans formalités autres que d'en aviser le propriétaire intéressé dans les plus brefs délais.

SECTION III - USAGE DES "PARTIES COMMUNES"

1°/ - GENERALITES

Chacun des copropriétaires pourra user librement des parties communes, pour la jouissance de sa fraction divise, suivant leur destination propre, telle qu'elle résulte du présent règlement, à condition de ne pas faire obstacle aux droits des autres copropriétaires et sous réserve des règles, exceptions et limitations stipulées aux présentes.

Pour l'exercice de ce droit, il sera responsable dans les termes de la Section I du présent chapitre.

Chacun des co-propriétaires devra respecter les réglementations intérieures propres à chacun des bâtiments qui pourraient être édictées pour l'usage de certaines parties communes et le fonctionnement des services collectifs et des éléments d'équipement commun.

Pendant la commercialisation de l'ensemble immobilier objet du présent règlement de copropriété c'est à dire jusqu'à la vente par la Société MARELE II du dernier lot de copropriété restant lui appartenir, le libre accès aux lots restant à vendre devra être assuré 7 jours sur 7 de 10 heures à 20 heures. La Société MARELE II se réservant la possibilité d'installer agence et bureau.

Collecte des ordures ménagères

Le local d'ordures ménagères est destiné au dépôt des ordures ménagères. Les résidents de la copropriété devront conditionner leurs ordures dans des sacs convenablement fermés.

2°/ - ENCOMBREMENT

a) Nul ne pourra, même temporairement, encombrer les parties communes tant de son bâtiment que de l'**ENSEMBLE IMMOBILIER**, ni y déposer quoi que ce soit, ni les utiliser pour son usage exclusivement personnel, en dehors de leur destination normale, sauf cas de nécessité. Les passages, vestibules, escaliers, couloirs, entrées devront être laissés libres en tout temps. Notamment les entrées et couloirs ne pourront en aucun cas servir de garages à bicyclettes, motocyclettes, voitures d'enfants ou autres qui, dans le cas où des locaux seraient réservés à cet usage, devront y être garées.

b) En cas d'encombrement d'une partie commune en contravention avec les présentes stipulations, le syndic est fondé à faire enlever l'objet de la contravention, quarante huit heures après mise en demeure par lettre recommandée avec demande d'avis de réception restée sans effet, aux frais du contrevenant et à ses risques et périls. En cas de nécessité, la procédure ci-dessus sera simplement réduite à la signification faite par le syndic au contrevenant, par lettre recommandée, qu'il a procédé au déplacement de l'objet.

c) Aucun copropriétaire ne pourra procéder à un travail domestique ou autre dans les parties communes de son bâtiment et de **L'ENSEMBLE IMMOBILIER**.

d) Aucun copropriétaire ne pourra constituer dans les parties communes de dépôt d'ordures ménagères ou de déchets quelconques. Il devra déposer ceux-ci aux endroits prévus à cet effet.

e) Les livraisons de provisions, matières sales ou encombrantes devront être faites le matin avant dix heures, il en sera de même de l'approvisionnement des magasins lorsqu'il en existe.

f) L'arrêt et le stationnement des véhicules automobiles est interdit dans les voies et parties communes et, de façon générale, en dehors des endroits qui pourraient être prévus à cet effet, le tout sauf cas de nécessité dûment justifié..

3°/ - ASPECT EXTERIEUR DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

La conception et l'harmonie générale de chaque bâtiment et de l'**ENSEMBLE IMMOBILIER** devront être respectées sous le contrôle du syndic.

Toute enseigne ou publicité de caractère commercial ou professionnel est en principe interdite en tout endroit de l'**ENSEMBLE IMMOBILIER** sous réserve des précisions apportées au paragraphe 4°/ de la section II du présent chapitre.

Par ailleurs, il pourra être toléré l'apposition d'écriteaux provisoires annonçant la mise en vente ou la location d'un lot.

4°/ - SERVICES COLLECTIFS ET ELEMENTS D'EQUIPEMENT

En fonction de l'organisation du service de chacun des bâtiments, il pourra être installé dans les entrées des boîtes aux lettres, en nombre égal au nombre de locaux d'habitation d'un modèle déterminé par l'assemblée générale.

Les copropriétaires pourront procéder à tous branchements, raccordements sur les descentes d'eaux usées et sur les canalisations et réseaux d'eau, d'électricité, de téléphone et, d'une façon générale, sur toutes les canalisations et réseaux constituant des parties communes, le tout dans la limite de leur capacité et sous réserve de ne pas causer un trouble anormal aux autres copropriétaires et de satisfaire aux conditions du paragraphe 5°/ de la Section II du présent chapitre.

L'ensemble des services collectifs et éléments d'équipement commun étant propriété collective, un copropriétaire ne pourra réclamer de dommages-intérêts en cas d'arrêt permanent pour cause de force majeure ou de suspension momentanée pour des nécessités d'entretien ou des raisons accidentelles.

Si la suppression d'un élément d'équipement commun est liée à des impératifs d'hygiène, il est nécessaire d'obtenir la majorité absolue de l'article 25 de la loi du 10 Juillet 1965. Si la suppression d'un élément d'équipement commun est due à sa non-utilisation ou au coût trop onéreux de son remplacement, il y a lieu de recourir à la double majorité de l'article 26 de ladite loi.

5°/ - ESPACES LIBRES ET JARDINS

Les espaces libres et jardins, s'il en existe ainsi que leurs aménagements et accessoires, les allées de desserte et voies de circulation devront être conservés par les occupants dans un état de rigoureuse propreté.

En outre, il est interdit de procéder au lavage des voitures dans les voies et aires de circulation communes.

SECTION IV - DISPOSITIONS DIVERSES

1°/ - De façon générale, les copropriétaires devront respecter toutes les servitudes qui grèvent, peuvent ou pourront grever leur bâtiment et l'**ENSEMBLE IMMOBILIER**, qu'elles soient d'origine conventionnelle ou légale, civile ou administrative.

Ils devront notamment supporter les vues, droites ou obliques, balcons ou saillies sur leurs parties privatives, même si les distances sont inférieures à celles prévues par le Code Civil.

2°/ - Les copropriétaires et occupants de **L'ENSEMBLE IMMOBILIER** devront observer et exécuter les règlements d'hygiène, de ville, de police, de voirie et en outre, d'une façon générale, tous les usages d'une maison bien tenue.

3°/ - En cas de carence de la part d'un copropriétaire à l'entretien de ses parties privatives, tout au moins celles visibles de l'extérieur, ainsi que d'une façon générale pour toutes celles dont le défaut d'entretien peut avoir des incidences à l'égard des parties communes ou des autres parties privatives ou de l'aspect extérieur de chacun des bâtiments et de **L'ENSEMBLE IMMOBILIER**, le syndic, après décision de l'assemblée des copropriétaires du bâtiment concerné, pourra remédier aux frais du copropriétaire défaillant à cette carence, après mise en demeure par lettre recommandée avec demande d'avis de réception restée sans effet pendant un délai de deux mois.

4°/ - Quiconque aurait à se plaindre de quoi que ce soit relativement au bon ordre, à la tranquillité de chacun des bâtiments et de **L'ENSEMBLE IMMOBILIER** et de façon générale à l'inobservation des prescriptions du présent règlement concernant la jouissance commune et privative, devra en faire part, par écrit, au syndic, lequel en avisera, s'il y a lieu, l'assemblée générale la plus proche.

CHAPITRE V - CHARGES DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

SECTION I - CHARGES INDIVIDUELLES

Chacun des copropriétaires sera tenu de pourvoir, à ses frais exclusifs, au parfait entretien des locaux qui lui appartiendront et, comme tel, tenu aux réparations et au remplacement s'il devient nécessaire, de tout ce qui constituera sa propriété privative.

Il sera également tenu à l'entretien et aux menues réparations à faire à toute cloison mitoyenne, ainsi qu'aux refends et gros murs, le tout en ce qui concerne la partie qui se trouve à l'intérieur de ses locaux.

Il paiera les primes de toutes assurances qu'il pourra personnellement contracter, à raison des choses qui seront sa propriété, ainsi que les impôts, taxes et contributions recouvrés par voie de rôle émis à son nom, du fait de son droit de propriété.

Il acquittera également les redevances de location, les frais d'achat, de remplacement et d'entretien de tous compteurs individuels ainsi que les redevances afférentes à toutes les fournitures individuelles et notamment d'eau chaude.

Les charges afférentes aux balcons, loggias, jardins et terrasses, s'il en existe, dont la jouissance est attribuée à certains copropriétaires, incomberont exclusivement à ces derniers, en ce compris les impositions et taxes de toute nature relatives à ces balcons, loggias, jardins et terrasses. Ces derniers sont des parties communes à usage privatives.

SECTION II – CHARGES COMMUNES GENERALES A L'ENSEMBLE IMMOBILIER

DEFINITION

Les charges communes générales comprennent toutes celles qui ne sont pas considérées comme spéciales aux termes des articles ci-après.

Elles comprennent notamment, sans que cette énonciation soit limitative :

- les frais d'entretien, de réfection, et de remplacement :

* des espaces verts, haies, grillages, voies de circulation, parkings,...

* des murs de clôture, à l'exception des murs de bâtiment,

* des réseaux généraux de distribution d'eau, de gaz, d'électricité, de téléphone...

* des réseaux d'égout et d'assainissement, le tout jusqu'aux raccordements et branchements particuliers aux bâtiments, ceux-ci non compris, et plus généralement de toute partie commune à l'ensemble des copropriétaires.

- les primes, cotisations et frais occasionnés par les assurances de toute nature contractées par le syndic,

- les frais de dépenses d'administration et des gestion communes :

* rémunération du syndic, frais de fonctionnement du syndicat des copropriétaires et du conseil syndical, honoraires de l'architecte, des techniciens et conseils du syndicat des copropriétaires.

- les impôts, contributions et taxes sous quelque formes et dénomination que ce soient, auxquels seraient assujetties les parties communes et même ceux afférents aux parties privatives tant que les services administratifs ne les auront pas répartis entre les divers copropriétaires.

SECTION III – CHARGES COMMUNES SPECIALES A CHAQUE BATIMENT

DEFINITION

Les charges communes spéciales à chaque bâtiment comprennent notamment, sans que cette énonciation soit limitative :

- les frais d'entretien, de réparation, de réfection relatifs :

* aux éléments porteurs du bâtiment, ses murs et sa toiture, ainsi que tous les éléments horizontaux participant à la structure dudit bâtiment, à partir des fondations,

* aux loggias, balcons et terrasses,

* aux conduits d'aération des VMC à son système,

* aux ornements, décoration et éléments extérieurs des façades,

* aux vestibules, circulation, placards à compteurs, locaux communs,

* aux conduits, canalisations, gaines et réseaux de toute nature, particuliers au bâtiment, (sauf les parties situées à l'intérieur d'un local et affectées à l'usage exclusif de celui-ci) jusqu'à et y compris leurs branchements et raccordements aux réseaux généraux du groupe d'immeubles.

- les frais de ravalement des façades auxquels s'ajoutent, mais seulement lorsqu'ils seront la conséquence d'un ravalement général ou d'une décision collective, les frais de nettoyage ou de peinture des extérieurs des fenêtres, de leurs fermetures et encore des garde-corps, balustrades et appuis extérieurs de chaque local privatif,

- les frais d'entretien, de réparation, de réfection et s'il y a lieu de fonctionnement :

* des appareils, installations, branchements particuliers au bâtiment,

* des locaux affectés au service particulier du bâtiment,

- les frais qui seraient relatifs aux services particuliers du bâtiment, et notamment à tout préposé qui serait spécialement affecté à l'entretien du bâtiment, ainsi que les charges sociales et fiscales, les prestations, primes et frais d'assurances y afférents,

et généralement les frais d'entretien, de réparation et de réfection des éléments, installations, appareils de toute nature (avec leurs accessoires et emplacements), et des locaux affectés spécialement à l'usage ou à l'utilité des propriétaires des appartements, et ne faisant pas l'objet d'une autre répartition.

SECTION IV – REPARTITION DES CHARGES COMMUNES GENERALES ET DES CHARGES COMMUNES SPECIALES

La répartition des charges sera effectuée par le syndic selon les modalités imposées par le règlement de copropriété et, sauf décision contraire ou modificative par l'assemblée générale, conformément au tableau ci-après , étant entendu que :

- la superficie d'un lot ou d'une partie de lot, prise en compte pour la détermination des tantièmes de charges, est :

. une superficie projetée calculée d'après les indications des plans fournis par le requérant ou son représentant dans le cas de bâtiments à construire ou en cours de construction à cette date,

La superficie pondérée résultant de l'application de coefficients appropriés à la consistance (qualité de la construction, type de local, droit de jouissance...) et à la situation (emplacement, accès, étage, orientation...) des locaux, permet le calcul des tantièmes de copropriété et de charges générales conformément aux stipulations des articles 5 et 10 de la loi du 10 Juillet 1965. Les mêmes critères sont utilisés conformément aux stipulations des articles précités en ce qui concerne le calcul des charges particulières par bâtiment qui sont des charges générales après déduction des éventuelles parties de lots annexes (jardinet privatif sur terre-plein....) ne faisant pas physiquement partie du bâtiment.

Les charges spéciales sont calculées au regard de l'utilité présentée pour chaque lot étant entendu que :

- tous les lots ayant un accès principal ou secondaire par une partie commune, participent à l'entretien de cette partie commune au prorata de leurs tantièmes de charges.

- les lots n'ayant aucun accès par (ou à) une partie commune spéciale formant élément d'équipement commun sont exempts de toute participation à l'entretien de celle-ci.

L'ensemble de ces charges figure dans un tableau de répartition des charges demeuré annexé après mention.

Le calcul des tantièmes généraux et la répartition des charges ont été effectués par le Cabinet BARNOUD- GAIDA, à THONON LES BAINS, 9 Avenue Général De Gaulle, selon les principes ci-dessus définis.

Ces informations sont données conformément à l'article 76 de la Loi SRU, n° 2000-1208 du 13 décembre 2000.

SECTION V – CHARGES AFFERENTE AUX ESCALIERS, A LA CAGE D'ASCENSEUR ET L'ASCENSEUR DE CHACUN DES BATIMENTS

DEFINITION

Elles comprennent :

I - Pour les escaliers :

Les dépenses de ravalement intérieur concernant les cages d'escaliers et leurs paliers.

Les dépenses d'entretien et de réfection des marches d'escaliers.

II - Pour les couloirs :

Les dépenses d'entretien et de réfection des plafonds, sols et murs, et ce même pour les appartements non desservis par le couloir objet des travaux.

III - Pour la cage d'ascenseur :

a) Les frais d'entretien, de réparation ou même de remplacement de la cage d'ascenseur, ainsi que sa cabine, ses agrès, la machinerie y afférente et le local qui l'abrite,

b) Les frais de fonctionnement de cet appareil : notamment la consommation d'électricité, la révision périodique, la location de compteur,

c) le coût du contrôle technique périodique,

d) Eventuellement, l'assurance contre les accidents causés par son fonctionnement, si la prime y afférente peut être individualisée.

IV - Pour l'ascenseur :

a) les frais de fonctionnement,

b) le coût du contrôle technique,

c) le coût de la mise en conformité,

d) la mise en place d'une disposition de sécurité.

Et plus généralement, tous les frais d'entretien, de réparation, de réception ainsi que de remplacement de tous les éléments d'équipement, installation, appareillages de toute nature, et de leurs accessoires constituant des parties communes spéciales aux seuls utilisateurs de cet ascenseur.

REPARTITION

Il est établi en annexe des présentes un compte particulier des charges ci-dessus définies faisant l'objet d'une répartition entre les seuls copropriétaires des bâtiments et lots intéressés dans la proportion que détiendra chacun des lots concernés dans leurs bâtiments respectifs.

Les lots non visés dans la répartition n'y participeront pas.

SECTION VI – CHARGES SPECIALES AFFERENTES AU CHAUFFAGE

DEFINITION

Les frais de chauffage comprennent, d'une part les frais de combustible ou d'énergie consommée pour le chauffage, d'autre part les dépenses d'entretien, de réparation et même de remplacement des installations de chauffage, ainsi que le coût du personnel ou de l'entreprise chargée de ce service, en ce compris les charges sociales et taxes y afférentes.

REPARTITION

Les dépenses de chauffage seront réparties comme suit :

a) Frais individuels d'énergie

Ces frais, correspondant au coût des quantités de chaleur procurées par les appareils de chauffage reliés à l'installation collective, seront répartis proportionnellement aux quantités de chaleur fournies à chaque lot d'après les appareils de mesure installés à cet effet en application de la réglementation en vigueur.

b) Les autres frais :

Toutes les autres dépenses afférentes au chauffage collectif (charges d'entretien, de réparation ou de remplacement des installations de chauffage relevant des parties communes, coût de la main-d'œuvre et de l'entreprise chargée du service, etc...) seront réparties entre les différents lots de l'immeuble suivant la répartition reprise dans le tableau ci-annexé, entre les seuls copropriétaires des lots intéressés. Les lots non visés dans la répartition n'y participeront pas.

c) Obligation des copropriétaires :

Les charges de chauffage doivent être acquittées par tout copropriétaire de locaux desservis par l'installation commune, même s'il se chauffe par ses propres moyens ou s'il déclare ne pas vouloir être chauffé, ou encore en cas d'absence au cours d'une période de chauffe ; aucune exception ne peut être admise à la contribution de chacun dans ces dépenses.

SECTION VII – FRAIS D'EAU CHAUDE

La production d'eau chaude sera assurée par une préparation collective en chaufferie.

Les dépenses d'eau chaude seront réparties entre les lots desservis de la manière suivante :

a) frais de combustibles ou d'énergie utilisée pour la fourniture de l'eau chaude. Ces frais seront répartis entre les lots en fonction de la consommation indiquée par les compteurs individuels installés dans chaque lot.

b) Toutes les autres dépenses afférentes au service de l'eau chaude dans l'immeuble, y compris le coût de location des compteurs, seront réparties entre les différents lots de l'immeuble suivant la répartition « des charges spéciales de chauffage » reprise dans le tableau ci-annexé, entre les seuls copropriétaires des lots intéressés. Les lots non visés dans la répartition n'y participeront pas.

SECTION VIII – CHARGES AFFERENTES A LA PORTE DU GARAGE DU BATIMENT B

Les frais engendrés par l'entretien ou le remplacement de la porte du garage du Bâtiment B permettant l'accès au sous-sol seront répartis proportionnellement et à égalité entre les lots 17 à 32, qui en ont l'usage.

TABLEAU DE REPARTITION DES CHARGES SPECIALES

Le Tableau reprenant la répartition des différentes charges spéciales et leur calcul est demeuré annexé après mention à la minute des présentes. Il a été établi par le Cabinet BARNOUD-GAIDA.

SECTION IX – DISPOSITIONS PARTICULIERES

A/ Dépenses afférentes aux éléments mitoyens

Les dépenses de toutes natures intéressant les cloisons et autres éléments séparatifs mitoyens, ainsi qu'il est dit sous le paragraphe « PARTIES PRIVATIVES » ci-dessus, seront réparties par moitié entre les copropriétaires mitoyens.

Pour chacun d'eux, la contribution définitive aux dépenses de mitoyenneté aura lieu selon les règles applicables aux charges communes ou privatives, selon que la mitoyenneté considérée constitue l'accessoire d'une partie commune ou d'une partie privative. Toutefois, si les dépenses sont consécutives à des désordres affectant le gros ouvrage non imputable aux copropriétaires mitoyens se répercutant sur les éléments considérés, de convention expresse, elles seront prises en charge par les copropriétaires des gros ouvrages.

B/ Reconstruction partielle

En cas de construction partielle, réparations, réfection d'un élément d'équipement commun, les indemnités d'assurance qui pourront être touchées, bénéficieront aux seuls copropriétaires qui auront à supporter les frais des travaux.

C/ Reprise des vestiges

En cas de réparations ou de reconstruction, la valeur de reprise ou le produit de la vente des vieux matériaux, équipements ou vestiges, bénéficiera aux seuls copropriétaires qui auront à supporter les frais des travaux.

D/ Aggravation des dépenses

Les copropriétaires qui, par leur fait, celui de leurs locataires, ou celui des personnes dont ils répondent, aggraveraient les charges générales ou spéciales, auront à supporter seuls les frais et dépenses qui seraient ainsi occasionnés.

E/ Frais de procès

En cas d'action judiciaire, le paiement des frais de procès, dépens, dommages-intérêts, honoraires en conséquence, incombera aux copropriétaires intéressés, compte tenu de la spécialisation des charges prévue.

F/ Eau chaude et chauffage

Le chauffage et la production d'eau chaude sont assurés de façon collective ainsi qu'il est dit ci-dessus.

G/ Eau Froide

La consommation d'eau froide sera répartie entre les copropriétaires des lots approvisionnés, au prorata de leur quote-part dans les parties communes générales, considéré à partir du relevé du ou des compteurs généraux à l'ensemble de la copropriété.

H/ Dépenses afférentes aux parties privatives

Les frais de toute nature concernant les parties privatives d'un lot, son usage ou son utilité seront supportés par le propriétaire dudit lot. Toutefois, si ces frais sont consécutifs à des désordres affectant les parties communes, non imputables à un copropriétaire, se répercutant sur des éléments privatifs, ils seront alors pris en charge par les copropriétaires participant aux frais de réfection desdites parties communes, dans les proportions indiquées au présent règlement de copropriété.

I/ Entretien des terrasses et balcons

Les copropriétaires possédant l'usage exclusif des terrasses ou balcons, auront personnellement la charge du nettoyage ainsi que de l'entretien courant des revêtements de sol de ces parties de bâtiment et de la réparation des dégradations qu'ils occasionneraient, le tout sous contrôle du syndic et, éventuellement, la surveillance de l'architecte de la copropriété.

Sous cette réserve, les dépenses de réparation et de réfection y afférentes, dont notamment les dépenses d'étanchéité, sont à la charge des copropriétaires du bâtiment.

SECTION X - REGLEMENT - PROVISIONS - FONDS DE PREVOYANCE - GARANTIE

I. - Le syndic peut exiger le versement :

1°/ - De l'avance constituant la réserve prévue au règlement de copropriété, laquelle ne peut excéder un sixième du montant du budget prévisionnel.

2°/ - Des provisions égales au quart du budget voté pour l'exercice considéré. Toutefois, l'assemblée générale peut fixer des modalités différentes.

3°/ - Des provisions pour des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel, notamment afférentes aux travaux de conservation ou d'entretien de l'immeuble, aux travaux portant sur les éléments d'équipements communs, le tout à l'exclusion de ceux de maintenance.

4°/ - Des avances correspondant à l'échéancier prévu dans le plan pluriannuel de travaux adopté par l'assemblée générale.

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

Le syndic produire annuellement la justification de ses dépenses pour l'exercice écoulé dans les conditions de l'article 11 du décret du 17 Mars 1967.

II. - 1°/ - La provision est exigible le premier jour de chaque trimestre ou le premier jour de la période fixée par l'assemblée générale.

Les versements en application des dispositions ci-dessus devront être effectués dans le mois de la demande qui en sera faite par le syndic.

Passé ce délai, les retardataires devront payer l'intérêt légal dans les conditions de l'article 36 du 17 Mars 1967.

Les autres copropriétaires devront, en tant que de besoin, faire l'avance nécessaire pour suppléer aux conséquences de la défaillance d'un ou plusieurs.

2°/ - Le paiement de la part contributive due par l'un des copropriétaires, qu'il s'agisse de provision ou de paiement définitif sera poursuivi par toutes les voies de droit et assuré par toutes mesures conservatoires prévues par la Loi. Il en sera de même du paiement des pénalités de retard ci-dessus stipulées.

Pour la mise en oeuvre de ces garanties, la mise en demeure aura lieu par acte extrajudiciaire, et sera considérée comme restée infructueuse à l'expiration d'un délai de quinze jours.

3°/ - Les obligations de chaque copropriétaire sont indivisibles à l'égard du syndicat, lequel, en conséquence, pourra exiger leur entière exécution de n'importe lequel de ses héritiers ou ayants-droit.

Ces versements comprennent, pour chacun des copropriétaires, les provisions pour le syndicat principal et pour le syndicat secondaire à laquelle il appartient.

**CHAPITRE VI - OPERATIONS DIVERSES : MUTATIONS DE PROPRIETE -
INDIVISION - HYPOTHEQUES - LOCATION - MODIFICATIONS DE LOTS**

Chaque copropriétaire pourra disposer de ses droits et les utiliser selon les divers modes juridiques de contrats et obligations, sous les conditions ci-après exposées et dans le respect des dispositions des articles 4 à 6 du décret du 17 Mars 1967, relativement notamment aux mentions à porter dans les actes et aux notifications à faire au syndic.

SECTION I - MUTATIONS DE PROPRIETE

Le syndic, avant l'établissement de tout acte réalisant ou constatant le transfert d'un lot, adresse au notaire chargé de recevoir l'acte, à la demande de ce dernier ou à celle du copropriétaire qui transfère tout ou partie de ses droits sur le lot, un état daté comportant trois parties.

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

- a) Des provisions exigibles du budget prévisionnel ;
- b) Des provisions exigibles des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel ;
- c) Des charges impayées sur les exercices antérieurs ;
- d) Des sommes mentionnées à l'article 33 de la loi du 10 juillet 1965 ;
- e) Des avances exigibles.

2° Dans la deuxième partie, le syndic indique, d'une manière même approximative et sous réserve de l'apurement des comptes, les sommes dont le syndicat pourrait être débiteur, pour le lot considéré, à l'égard du copropriétaire cédant, au titre :

- a) Des avances mentionnées à l'article 45-1 ;
- b) Des provisions du budget prévisionnel pour les périodes postérieures à la période en cours et rendues exigibles en raison de la déchéance du terme prévue par l'article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965.

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

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

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

1°/ -OPPOSABILITE DU REGLEMENT AUX COPROPRIETAIRES SUCCESSIFS

Le présent règlement de copropriété et l'état descriptif de division ainsi que les modifications qui pourraient y être apportées, sont opposables aux ayants cause à titre particulier des copropriétaires du fait de leur publication au fichier immobilier.

A défaut de publication au fichier immobilier, l'opposabilité aux acquéreurs ou titulaires de droits réels sur un lot est soumise aux conditions de l'article 4, dernier alinéa, du décret du 17 Mars 1967.

2°/ -CESSION ISOLEE DES CAVES OU LOCAUX ACCESSOIRES

Afin de sauvegarder leur affectation particulière, dans le respect de la destination de **L'ENSEMBLE IMMOBILIER**, les lots à usage de caves ou locaux accessoires ne pourront être cédés qu'avec le local au service duquel ils sont attachés. Toutefois, il pourra être procédé à des échanges entre les copropriétaires.

3°/ -MUTATION ENTRE VIFS

I. - En cas de mutation entre vifs, à titre onéreux ou à titre gratuit, notification de transfert doit être donnée au syndic par lettre recommandée avec demande d'avis de réception afin que le nouveau copropriétaire soit tenu vis à vis du syndicat du paiement des sommes mises en recouvrement postérieurement à la mutation, alors même qu'elles sont destinées au règlement des prestations ou des travaux engagés ou effectués antérieurement à la mutation. L'ancien copropriétaire restera tenu vis à vis du syndicat du versement de toutes les sommes mises en recouvrement antérieurement à la date de mutation. Il ne peut exiger la restitution même partielle des sommes par lui versées aux syndicats à titre d'avances ou de provisions, sauf dans le fond de roulement.

L'acquéreur prendra notamment en charge, dans la proportion des droits cédés, les engagements contractés à l'égard des tiers, au nom des copropriétaires, et payables à terme.

Les articles 6-2 et 6-3 du décret du 17 Mars 1967 issus du décret numéro 2004-479 du 27 Mai 2004 sont ci-après littéralement rapportés :

« Art. 6-2. - *A l'occasion de la mutation à titre onéreux d'un lot :*

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

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

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

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

II. - En cas de mutation à titre onéreux d'un lot, avis de la mutation doit être donné au syndic par lettre recommandée avec demande d'avis de réception à la diligence du notaire dans les quinze jours de la vente. Avant l'expiration d'un délai de quinze jours à compter de la réception de cet avis, le syndic peut former au domicile élu, par acte extra-judiciaire, opposition au versement des fonds pour obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire. Cette opposition, à peine de nullité, énoncera le montant et les causes de la créance et contiendra éléction de domicile dans le ressort du Tribunal de Grande Instance de la situation de **L'ENSEMBLE IMMOBILIER**. Etant ici précisé que les effets de l'opposition sont limités au montant des sommes restant dues aux syndicats par l'ancien propriétaire.

Toutefois, les formalités précédentes ne seront pas obligatoires en cas d'établissement d'un certificat par le syndic, préalablement à la mutation à titre onéreux et ayant moins d'un mois de date, attestant que le vendeur est libre de toute obligation à l'égard des syndicats.

Pour l'application des dispositions précédentes, il n'est tenu compte que des créances des syndicats effectivement liquides et exigibles à la date de la mutation.

Le mot « syndicats » comprend le syndicat principal et le syndicat secondaire dont le copropriétaire fait partie.

4° - MUTATION PAR DECES

I. - En cas de mutation par décès, les héritiers et ayants droit doivent, dans les deux mois du décès, justifier au syndic de leurs qualités héréditaires par une lettre du notaire chargé de régler la succession sauf dans les cas où le Notaire est dans l'impossibilité d'établir exactement la dévolution successorale..

Si l'indivision vient à cesser par suite d'un acte de partage, cession ou licitation entre héritiers, le syndic doit en être informé dans le mois de cet événement dans les conditions de l'article 6 du décret du 17 Mars 1967.

II. - En cas de mutation résultant d'un legs particulier, les dispositions ci-dessus sont applicables. Le légataire reste tenu solidairement et indivisiblement avec les héritiers des sommes afférentes au lot cédé, dues à quelque titre que ce soit au jour de la mutation.

III. - Tout transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot, toute constitution sur ces derniers d'un droit d'usufruit, de nue-propriété, d'usage ou d'habitation, tout transfert de l'un de ces droits doit être notifié, sans délai, au syndic, dans les conditions prévues à l'article 6 du décret du 17 Mars 1967.

En toute hypothèse, le ou les nouveaux copropriétaires sont tenus de notifier au syndic leur domicile réel ou élu dans les conditions de l'article 64 du décret sus-visé, dans la notification visée à l'alinéa précédent, faute de quoi ce domicile sera considéré de plein droit comme étant élu à **L'ENSEMBLE IMMOBILIER**, sans préjudice de l'application des dispositions de l'article 64 du décret précité.

SECTION II - INDIVISION - DEMEMBREMENT DE LA PROPRIETE -

I. - Les indivisaires devront se faire représenter auprès du syndic et aux assemblées des copropriétaires par un mandataire commun qui sera, à défaut d'accord, désigné par le Président du Tribunal de Grande Instance à la requête de l'un d'entre eux ou du syndic.

II. - En cas de démembrement de la propriété d'un lot, le nu-propriétaire ne peut être tenu qu'aux grosses réparations de l'article 606 du Code Civil.

Les intéressés devront se faire représenter auprès du syndic et aux assemblées de copropriétaires par l'un d'eux ou un mandataire commun, qui, à défaut d'accord sera désigné comme il est dit ci-dessus au I. de la présente section.

Jusqu'à cette désignation, l'usufruitier représentera valablement le nu-propriétaire, sauf en ce qui concerne les décisions visées à l'article 26 de la Loi du 10 Juillet 1965.

SECTION III - MODIFICATION DES LOTS

Chaque copropriétaire pourra, sous réserve de l'autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires du bâtiment dont il dépend, statuant à la majorité de l'article 24 de la loi numéro 65-557 du 10 Juillet 1965, et sous réserve, s'il y a lieu, des autorisations nécessaires des services administratifs ou des organismes prêteurs, diviser son lot en autant de lots qu'il voudra et par la suite réunir ou encore subdiviser lesdits lots, le tout compte tenu de l'unanimité requise pour établir la nouvelle grille de répartition.

Sous les mêmes conditions et réserves, le propriétaire de plusieurs lots pourra en modifier la composition, les réunir en un lot unique ou les subdiviser.

Les copropriétaires pourront également échanger entre eux ou céder des éléments détachés de leurs lots.

En conséquence, les copropriétaires intéressés auront la faculté de modifier les quotes-parts de parties communes et des charges de toute nature afférentes aux lots intéressés par la modification, à condition, bien entendu, que le total reste inchangé.

Toutefois, en cas d'aliénation séparée d'une ou plusieurs fractions d'un lot la répartition des charges entre ses fractions sera, par application de l'article 11 de la Loi du 10 Juillet 1965, soumise à l'approbation de l'Assemblée Générale des copropriétaires intéressés statuant par voie de décision ordinaire prise conformément aux dispositions de l'article 24 de la loi du 10 Juillet 1965.

En outre, la réunion de plusieurs lots en un lot unique ne pourra avoir lieu que si cette réunion est susceptible d'être publiée au fichier immobilier conformément aux dispositions qui lui sont propres.

Toute modification permanente de lots, par suite de division, réunion ou subdivision, devra faire l'objet d'un acte modificatif de l'état descriptif de division ainsi que de l'état de répartition des charges générales et spéciales.

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

1^o - Au syndic de **L'ENSEMBLE IMMOBILIER** alors en fonction,

2^o - Au notaire détenteur de l'original des présentes, ou à son successeur, pour en effectuer le dépôt en suite de celles-ci au rang de ses minutes.

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

Dans le cadre de la commercialisation des lots de copropriétés neufs, non vendus et pendant toute la période de construction, la société requérante pourra réunir ou diviser lesdits lots, afin de modifier les unités d'habitation. Les travaux de modification devront être effectués dans les règles de l'art.

SECTION IV - HYPOTHEQUE

Le copropriétaire hypothéquant son lot devra obtenir de son créancier qu'il accepte que l'indemnité d'assurance soit directement versée au syndic aux fins de reconstruction du ou des bâtiments.

SECTION V - LOCATION

A / Le copropriétaire qui consentira une location de son lot ou autorisera un tiers à l'occuper devra donner connaissance au locataire ou à l'occupant des dispositions du présent règlement, notamment de celles relatives à l'usage de l'immeuble, ainsi que de toutes réglementations intérieures qui pourraient être établies conformément aux dispositions du chapitre II de la troisième partie ci-après, et les obliger dans le bail à en exécuter les prescriptions. Dans le cas où un acte de bail, d'occupation ou autre ne serait pas rédigé, les locataires ou occupants à quelque titre que ce soit devront s'engager par écrit à respecter les dispositions du présent règlement. Le non-respect des obligations précédentes constituera une cause de nullité du bail qui pourra être éventuellement poursuivie par le syndicat.

Le copropriétaire devra aviser le syndic de la location par lui consentie ou de l'autorisation d'occupation par lui donnée, en précisant le nom du locataire ou de l'occupant; il devra en outre justifier que le locataire ou le preneur s'est bien engagé à respecter le présent règlement, par une copie certifiée par lui du bail (ou d'un extrait) ou de l'engagement écrit dont il est question ci-dessus.

L'entrée de l'immeuble pourra être refusée au bénéficiaire tant que le propriétaire intéressé n'aura pas avisé le syndic de la location par lui consentie ou de l'autorisation d'occupation par lui donnée, dans les conditions qui viennent d'être exposées.

B / Le copropriétaire bailleur reste solidairement responsable du fait ou de la faute de ses locataires ou sous-locataires ou occupants autorisés à quelque titre que ce soit. Il demeurera redevable de la quote-part afférente à son lot dans les charges définies au présent règlement, comme s'il occupait personnellement les lieux loués ou faisant l'objet d'une autorisation d'occuper.

SECTION VI - COMMERCIALISATION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

Dans le cadre de la commercialisation des appartements neufs, et pendant toute la période de construction, certains lots pourront être réunis ou divisés afin de modifier les unités d'habitation, notamment dans le but de satisfaire aux prescriptions et obligations imposées par le permis de construire et ses éventuels modificatifs. Les travaux de modification des appartements devront être effectués dans les règles de l'art.

SECTION VII - ACTION EN JUSTICE

Tout copropriétaire exerçant une action en justice concernant la propriété ou la jouissance de son lot, en vertu de l'article 15 (alinéa 2) de la Loi du 10 Juillet 1965, doit veiller à ce que le syndic en soit informé dans les conditions prévues à l'article 51 du décret du 17 Mars 1967.

TROISIEME PARTIE

ADMINISTRATION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

CHAPITRE VII - SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES

SECTION I - GENERALITES

1°/ - La collectivité des copropriétaires de l'**ENSEMBLE IMMOBILIER** est constituée en un syndicat doté de la personnalité civile. Les différents copropriétaires de chacun des bâtiments sont obligatoirement et de plein droit groupés dans ce syndicat.

Le syndicat a pour objet la conservation de **L'ENSEMBLE IMMOBILIER** et l'administration des parties communes.

En ce qui concerne l'établissement du budget prévisionnel et l'établissement des comptes par le syndicat des copropriétaires principal, il est expressément renvoyé aux dispositions des articles 14-1 à 14-3 de la loi du 10 Juillet 1965 ainsi qu'aux articles 43, 44 et 45 du décret du 17 Mars 1967.

Le syndicat a qualité pour agir en justice, pour acquérir ou aliéner, le tout en application du présent règlement de copropriété et conformément aux dispositions de la loi.

Il est dénommé SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER "RESIDENCE SAINT JOSEPH"

Le syndicat pourra revêtir la forme d'un syndicat coopératif régi par les dispositions de la loi n° 65-557 du 10 Juillet 1965 notamment par l'article 17-1 de ladite loi. Dans l'hypothèse de la constitution d'un syndicat coopératif, la constitution d'un conseil syndical est obligatoire et le syndic est élu par les membres de ce conseil et choisi parmi ceux-ci. Il exerce de plein droit les fonctions de président du conseil syndical. L'adoption ou l'abandon de la forme coopérative du syndicat est décidée à la majorité de l'article 25 et le cas échéant de l'article 25-1.

Quelle que soit la forme revêtue par le syndicat, ses décisions sont prises en assemblées générales des copropriétaires ; leur exécution est confiée à un syndic.

Il a son siège dans le premier bâtiment **L'ENSEMBLE IMMOBILIER**.

2°/ - Le syndicat prend naissance dès que les locaux composant un des bâtiments de **L'ENSEMBLE IMMOBILIER** appartiendront à deux copropriétaires différents au moins.

Il prend fin si la totalité des bâtiments de **L'ENSEMBLE IMMOBILIER** vient à appartenir à une seule personne.

3°/ - Les décisions qui sont de la compétence du syndicat, sont prises par l'Assemblée des copropriétaires et exécutées par le syndic dans les conditions ci-après exposées.

Toutefois, il est ici précisé que toutes les décisions se rapportant à l'administration de chaque bâtiment seront prises par les seuls copropriétaires des lots composant ce bâtiment. Pour la gestion de chaque bâtiment, il sera fait référence tant aux parties communes particulières à chaque bâtiment, qu'aux charges spéciales déterminées dans le tableau ci-annexé.

SECTION II - ASSEMBLEE DES COPROPRIETAIRES DE CHACUN DES BATIMENTS

1°/ - DROIT DE VOTE

Le syndicat, est réuni et organisé en assemblées composées par les copropriétaires dûment convoqués, y participant en personne ou par un mandataire régulier, chacun d'eux disposant d'autant de voix qu'il possède de quotes-parts dans les parties communes.

Toutefois lorsque la question débattue concerne les dépenses relatives aux parties du bâtiment et aux éléments d'équipement faisant l'objet de charges spéciales, telles que définies ci-dessus, seuls les copropriétaires à qui incombent les charges peuvent délibérer et voter proportionnellement à leur participation auxdites dépenses.

Ces décisions particulières sont prises dans les conditions de majorité visées au présent règlement.

Les majorités de voix exigées pour le vote des décisions des assemblées et le nombre de voix prévu sont calculés en tenant compte, s'il y a lieu, de la réduction résultant de l'application du deuxième alinéa de l'article 22 de la loi du 10 Juillet 1965.

Etant observé que l'article 24 de ladite loi dispose que ce sont les voix exprimées qui sont utilisées dans le calcul de la majorité des présents ou représentés. En conséquence, les abstentions ne sont plus prises en compte dans le calcul de la majorité.

2°/ - CONVOCATION DES ASSEMBLEES

I. – Tous les copropriétaires membres du syndicat devront être convoqués à l'assemblée de celui-ci, dans les conditions ci-après.

II. – Les copropriétaires du syndicat se réuniront en assemblée générale au plus tard dans l'année où le syndicat aura pris naissance.

Dans cette première réunion, l'assemblée nommera un syndic définitif, éventuellement elle nommera un syndic suppléant.

III. - En outre, le syndic devra convoquer l'assemblée chaque fois que la demande lui en sera faite soit par le conseil syndical du syndicat principal ou secondaire, soit par un ou plusieurs copropriétaire représentant au moins le quart des voix de tous les copropriétaires s'il s'agit du conseil syndical principal soit au moins le quart des voix des copropriétaires d'un bâtiment s'il s'agit du conseil syndical secondaire, le tout dans les conditions de l'article 8 du décret du 17 Mars 1967.

Faute par le syndic de satisfaire à cette obligation, cette convocation pourra être faite dans les conditions de l'article 8 du décret sus-visé.

IV. - Les convocations aux assemblées seront notifiées aux copropriétaires, sauf urgence, au moins quinze jours avant la réunion par lettres recommandées, avec demande d'avis de réception, adressées à leur domicile réel ou élu, conformément aux dispositions de l'article 64 du décret du 17 Mars 1967, le délai étant compté à partir de la date d'envoi.

Ces convocations indiqueront le lieu, la date, l'heure de la réunion et l'ordre du jour qui précisera chacune des questions soumises à la délibération de l'assemblée.

L'assemblée se tiendra au lieu désigné par la convocation.

Les documents et renseignements visés à l'article 11 du décret du 17 Mars 1967 seront, s'il y a lieu, notifiés en même temps que l'ordre du jour.

Pendant le délai s'écoulant entre la convocation de l'Assemblée Générale appelée à connaître des comptes et la tenue de celle-ci, les pièces justificatives des charges de copropriété doivent être tenues à disposition de tous les copropriétaires par le syndic au moins un jour ouvré selon les modalités prévues à l'article 18-1 de la loi du 10 Juillet 1965.

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

Dans le cas où plusieurs lots seraient attribués à des associés d'une société propriétaire de ces lots dans les conditions de l'article 23 de la loi du 10 Juillet 1965, la société sera membre du syndicat mais les convocations seront faites aux associés dans les conditions des articles 12 et 18 du décret précité.

V. - En cas de mutation de propriété, tant que le syndic n'en aura pas reçu avis ou notification, ainsi qu'il est prévu au chapitre III de la deuxième partie du présent règlement, les convocations seront valablement faites à l'égard du ou des nouveaux propriétaires au dernier domicile notifié au syndic.

Lorsqu'un lot de copropriété se trouvera appartenir à plusieurs personnes, ou encore avoir fait l'objet d'un démembrement entre plusieurs personnes, celles-ci devront désigner un mandataire commun pour les représenter auprès du syndic et assister aux Assemblées Générales, ainsi qu'il est indiqué ci-dessus au chapitre III de la deuxième partie du présent règlement.

En cas d'indivision d'un lot, faute par les indivisaires de procéder à cette désignation, les convocations seront valablement adressées au dernier domicile notifié au syndic.

En cas de démembrement de la propriété d'un lot, à défaut de désignation d'un représentant, ainsi qu'il est dit ci-dessus, toutes les convocations seront valablement adressées à l'usufruitier.

3°/ - TENUE DES ASSEMBLEES

I. - Au début de chaque réunion, l'assemblée élira son président et, s'il y a lieu, un ou plusieurs scrutateurs.

En cas de partage des voix, il sera procédé à un second vote.

Le syndic ou son représentant assurera le secrétariat de la séance, sauf décision contraire de l'assemblée.

En aucun cas, le syndic, son conjoint et ses préposés ne pourront présider l'assemblée même s'ils sont copropriétaires.

Le président prendra toutes mesures nécessaires au déroulement régulier de la réunion.

Il sera tenu une feuille de présence qui indiquera les nom et domicile de chacun des membres de l'assemblée et, le cas échéant de son mandataire, ainsi que le nombre de voix dont ils disposent, compte tenu des termes de la Loi du 10 Juillet 1965, et du présent règlement.

Cette feuille sera émargée par chacun des membres de l'assemblée ou par son mandataire. Elle sera certifiée exacte par le président de l'assemblée et conservée par le syndic ainsi que les pouvoirs avec l'original du procès-verbal de séance ; elle devra être communiquée à tout copropriétaire le requérant.

II. - Les copropriétaires pourront se faire représenter par un mandataire de leur choix, qui pourra être habilité par un simple écrit.

Chaque mandataire ne pourra recevoir plus de trois délégations de vote, sous réserve éventuellement des dispositions de l'article 22 de la Loi du 10 Juillet 1965. Par ailleurs, le syndic, son conjoint et ses préposés ne pourront recevoir mandat pour représenter un copropriétaire.

Cette délégation peut autoriser son bénéficiaire à décider de dépenses et elle détermine l'objet et fixe le montant maximum. Le délégataire rend compte à l'assemblée de l'exécution de la délégation.

Les représentants légaux des mineurs ou autres incapables participeront aux assemblées en leurs lieu et place.

En cas d'indivision ou de démembrement de la propriété, les règles de représentation ci-dessus exposées au chapitre III de la deuxième partie du présent règlement s'appliqueront.

III. - Les délibérations de chaque assemblée, seront constatées par un procès-verbal signé par le président et par le secrétaire, rédigé conformément aux dispositions de l'article 17 du décret du 17 Mars 1967. Sur la demande d'un ou plusieurs copropriétaires, il mentionnera les réserves éventuellement formulées.

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

Ce registre peut être tenu sous forme électronique dans les conditions définies par les articles 1316-1 et suivants du Code Civil.

Les copies ou extraits de ces procès-verbaux, à produire en justice ou ailleurs, seront certifiés par le syndic.

4°/ - DECISIONS

Il ne pourra être mis en délibération que les questions inscrites à l'ordre du jour et dans la mesure où les notifications ont été faites conformément aux dispositions des articles 9 à 11-I du décret du 17 Mars 1967.

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

A - Décisions Ordinaires

I. - Les copropriétaires, par voie de décisions ordinaires, statueront sur toutes les questions relatives à l'application du présent règlement de copropriété, sur les points que celui-ci n'aurait pas expressément prévus et sur tout ce qui concerne la jouissance commune, l'administration et la gestion des parties communes, le fonctionnement des services collectifs et des éléments d'équipement communs du bâtiment, de la façon la plus générale qu'il soit, et généralement sur toutes les questions intéressant la copropriété pour lesquels il n'est pas prévu de dispositions particulières par la loi ou le présent règlement.

II. - Les décisions visées ci-dessus seront prises à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés à l'assemblée.

B- Décisions prises dans des conditions particulières de majorité

I. - Les copropriétaires, par voie de décision prise dans les conditions de majorité de l'article 25 de la Loi du 10 Juillet 1965 ou celles de l'article 25-1, statueront sur les décisions concernant :

a) Toutes délégations de pouvoirs visées à l'article 25-a de la Loi du 10 Juillet 1965 et notamment celles de prendre l'une des décisions visées au paragraphe A ci-dessus, le tout dans les conditions de l'article 21 du décret du 17 Mars 1967, autre que celle pour le recouvrement des charges qui ressort à l'article 24.

b) L'autorisation donnée à certains copropriétaires d'effectuer à leurs frais des travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur d'un bâtiment et conformes à la destination de celui-ci, le tout sous réserve du respect des dispositions du présent règlement compte tenu que les décisions affectant l'aspect extérieur d'un bâtiment et dont de l'**ENSEMBLE IMMOBILIER** ressortent du syndicat principal et non d'un syndicat secondaire.

c) La désignation ou la révocation des membres du Conseil Syndical ainsi que le renouvellement de leurs fonctions.

d) Les conditions auxquelles seront réalisés les actes de disposition sur les parties communes ou sur des droits accessoires à ces parties communes, lorsque ces actes résulteront 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, sauf à tenir compte que ces décisions ressortent du syndicat principal et non d'un syndicat secondaire.

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 entraînée par les services collectifs et les éléments d'équipement communs qui pourrait être rendue nécessaire par un changement de l'usage d'une ou plusieurs parties privatives comme la transformation de locaux d'habitation en locaux à usage professionnel.

g) A moins qu'ils ne relèvent de la majorité prévue par l'article 24 de la loi du 10 Juillet 1965, les travaux d'économies d'énergie portant sur l'isolation thermique d'un bâtiment, le renouvellement de l'air, le système de chauffage et la production d'eau chaude.

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

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

j) L'installation ou l'adaptation d'une ou plusieurs antennes collectives permettant de bénéficier d'une plus large ou d'une meilleure réception des émissions de radiodiffusion et de télévision, sans apporter de nuisances anormales aux propriétaires de lots comportant la jouissance privative de terrasse ou de jardin, ainsi que l'installation d'un réseau câblé.

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 d'électrification pour alimenter en courant les parkings.

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

II. - Les décisions précédentes ne pourront être valablement votées qu'à la majorité des voix dont disposent tous les copropriétaires présents ou non à l'assemblée.

Conformément à l'article 25-1 de la loi de 1965, lorsque l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité prévue à l'article 25 mais que le projet a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, la même assemblée peut décider à la majorité prévue à l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote, à moins que l'assemblée ne décide que la question sera inscrite à l'ordre du jour d'une assemblée ultérieure.

C - Décisions Extraordinaires

I. - Les copropriétaires, par voie de décisions extraordinaires, pourront :

a) Décider d'actes d'acquisition immobilière ainsi que des actes de disposition autres que ceux visés au paragraphe B ci-dessus, cette décision ressortant de la seule compétence du syndicat principal.

b) Compléter ou modifier le règlement de copropriété dans ses dispositions qui concernent simplement la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes, cette décision ressortant de la seule compétence du syndicat principal.

c) Décider de travaux comportant transformation, addition ou amélioration dont il est question au chapitre I de la quatrième partie du présent règlement à l'exception des travaux visés aux e), g), h), i), et j) du paragraphe B ci-dessus.

II. - Les décisions précédentes seront prises à la majorité des membres de la collectivité de tous les copropriétaires représentant au moins les deux/tiers des voix de l'article 26 de la loi du 10 Juillet 1965.

Par dérogation aux dispositions de l'avant-dernier aliéna de l'article 26 de la loi du 10 Juillet 1965 :

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

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

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

5°/ - DISPOSITIONS DIVERSES

Les différentes règles de quorum et de majorité définies ci-dessus s'appliqueront également aux décisions qui seront prises, par les différentes catégories de propriétaires soumis à des charges communes spéciales lorsqu'elles auront trait aux parties communes spéciales s'y rapportant sauf ce qui a été dit plus haut pour le cas de réunion en une seule mains de tous les lots concernés par l'une ou l'autre des catégories de charges spéciales définies.

I. - Le syndicat ne pourra pas, à quelque majorité que ce soit, et si ce n'est à l'unanimité, décider :

La modification des droits des copropriétaires dans les choses privées et communes et des voix y attachées, sauf lorsque cette modification serait la conséquence d'actes d'acquisition ou de dispositions visés par la loi du 10 Juillet 1965.

L'aliénation des parties communes dont la conservation est nécessaire au respect de la destination du bâtiment.

D'une façon générale, le syndicat ne pourra, 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 présent règlement de copropriété.

Les modifications concernant la répartition des charges ne pourront être décidées que du consentement de l'unanimité des copropriétaires conformément aux dispositions de l'article 11 de la loi du 10 Juillet 1965.

II. - Les décisions régulièrement prises obligeront tous les copropriétaires du bâtiment même les opposants et ceux qui n'auront pas été représentés aux assemblées.

Elles seront notifiées aux opposants ou aux défaillants conformément aux dispositions des articles 42, alinéa 2, de la loi du 10 juillet 1965 et 18 du décret du 17 Mars 1967.

La notification sera faite par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Elle devra mentionner les résultats du vote et reproduire le texte de l'article 42, alinéa 2, de la loi du 10 Juillet 1965, et indiquer les absents non représentés.

CHAPITRE VIII - SYNDIC

SECTION I - GENERALITES

Le syndic sera le représentant du Syndicat dans les actes civils et en justice, il assurera l'exécution des décisions des assemblées des copropriétaires et des dispositions du règlement de copropriété.

Il administrera **L'ENSEMBLE IMMOBILIER** et pourvoira à sa conservation, à sa garde et à son entretien.

Il procédera pour le compte du syndicat principal et pour le compte de chacun des syndicats secondaires à l'engagement et au paiement des dépenses communes.

Le tout en application du présent règlement, de la Loi du 10 Juillet 1965 et dans les conditions et selon les modalités prévues à la section IV du décret du 17 Mars 1967.

SECTION II - DESIGNATION

I. - Le syndic sera nommé et révoqué soit par l'assemblée générale des copropriétaires statuant par voie de décision prise dans les conditions de majorité de l'article 25 de la loi du 10 Juillet 1865, soit par le conseil syndical dans le cas de création d'un syndicat coopératif tel que prévu par les articles 14 et 17-1 de la Loi du 10 Juillet 1965 et 41 du décret du 17 Mars 1967.

L'Assemblée Générale du syndicat déterminera la durée de ses fonctions sans que celles-ci puissent être supérieures à trois ans sous réserve, s'il y a lieu, des dispositions de l'article 28 du décret du 17 Mars 1967.

Dans les mêmes conditions, il pourra être nommé ou révoqué un syndic suppléant.

Les fonctions du syndic sont renouvelables.

Les fonctions du syndic peuvent être assurées par toute personne, physique ou morale, choisie parmi les copropriétaires ou en dehors d'eux.

En cas de démission, le syndic devra aviser les copropriétaires ou le conseil syndical de son intention trois mois au moins à l'avance.

Si les fonctions du syndic sont rémunérées, sa révocation qui ne serait pas fondée sur un motif légitime lui ouvrira un droit à indemnisation.

II. - Jusqu'à la réunion de la première assemblée des copropriétaires visée au chapitre I ci-dessus, la société « TRANSACTIONS IMMOBILIERES THONONAISES » dont le siège social est à THONON (Haute-Savoie) 13 Place J. Mercier, exercera à titre provisoire les fonctions de syndic, à compter de l'entrée en vigueur du présent règlement.

Le syndic provisoire aura droit à une rémunération annuelle fixée, à défaut d'autre précision, selon le tarif légal ou celui établi par les organismes professionnels.

III. - A défaut de nomination du syndic par l'assemblée des copropriétaires dûment convoquée, le syndic pourra être désigné par décision de justice dans les conditions de l'article 46 du décret du 17 Mars 1967.

Dans les autres cas de vacance de la fonction du syndic, comme en cas d'empêchement pour quelque cause que ce soit ou de carence de sa part à exercer les droits et actions du syndicat, ses rôles et fonctions seront provisoirement exercés par le syndic suppléant, ou, à défaut, un administrateur provisoire serait désigné par décision de justice, dans les conditions des articles 47 et 49 du décret du 17 Mars 1967. L'Assemblée Générale des copropriétaires devra alors être réunie dans les plus brefs délais pour prendre toutes mesures utiles.

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

SECTION III - POUVOIRS DE GESTION ET D'ADMINISTRATION

Le syndic, de sa propre initiative, pourvoira à l'entretien en bon état de propreté, d'agrément, de fonctionnement, de réparations de toutes les choses et parties communes, à la conservation, la garde et l'administration de chacun des bâtiments et de **L'ENSEMBLE IMMOBILIER**.

Ce pouvoir d'initiative s'exercera sous le contrôle de l'assemblée des copropriétaires, dans les conditions ci-après :

1°/ - ENTRETIEN ET TRAVAUX

I. - Le syndic pourvoira à l'entretien normal des choses et parties communes, il fera exécuter les travaux et engagera les dépenses nécessaires à cet effet, le tout sans avoir besoin d'une autorisation spéciale de l'assemblée des copropriétaires.

II. - Toutefois, pour l'exécution de toutes réparations et de tous travaux dépassant le cadre d'un entretien normal et présentant un caractère exceptionnel, soit par leur nature, soit par leur coût, le syndic devra obtenir l'accord préalable de l'assemblée des copropriétaires, statuant par voie de décision ordinaire.

Il en sera ainsi, principalement, des grosses réparations de bâtiments et des réfections ou rénovations générales des éléments d'équipement.

Cet accord préalable ne sera pas nécessaire en cas d'urgence et de nécessité, mais le syndic sera alors tenu d'en informer les copropriétaires et de convoquer immédiatement l'Assemblée Générale.

III. - Faute par le syndic d'avoir satisfait à l'obligation ci-dessus, l'assemblée pourra être valablement convoquée dans les conditions de l'article 8 du décret du 17 Mars 1967.

Cette assemblée décidera de l'opportunité de continuer les travaux et se prononcera sur le choix de l'entrepreneur. Au cas où cette assemblée déciderait d'arrêter les travaux et de les confier à un entrepreneur autre que celui qui les a commencés, celui-ci aurait droit à une juste indemnité pour les frais par lui engagés. Cette indemnité lui serait payée par le syndicat, sauf à celui-ci à mettre éventuellement en cause la responsabilité du syndic.

IV. - Les copropriétaires ne pourront s'opposer aux travaux régulièrement entrepris sur ordre du syndic, soit en vertu de son pouvoir propre, soit avec l'accord de l'assemblée. Ils devront laisser la disposition de leurs parties privées aux entrepreneurs et à leurs préposés, dans la mesure nécessaire à l'exécution de ces travaux, conformément aux dispositions du paragraphe « USAGES DES PARTIES PRIVATIVES » du présent règlement, et sans préjudice des dispositions de la loi du 10 Juillet 1965 modifiée (article 9).

V. - Le syndic choisira tout conseil ou technicien appelé à prêter son concours au syndicat.

VI. - Toute convention entre le syndicat et le syndic, ses préposés, parents ou alliés, jusqu'au troisième degré inclus ou ceux de son conjoint au même degré, devra être spécialement autorisée par une décision de l'assemblée générale. Il en sera de même des conventions entre le syndicat et les entreprises dont les personnes ci-dessus visées sont propriétaires ou associées, ou dans lesquelles elles exercent des fonctions de directeur ou d'administrateur, de salarié ou de préposé.

2°/ - ADMINISTRATION ET GESTION

Le syndic recrutera le personnel du syndicat nécessaire, la convention collective fixera les conditions de sa rémunération et de son travail et le congédiera, le lien de subordination existera entre le seul syndic et le personnel et ce en dehors de toutes autres personnes. Toutefois, sous réserve éventuellement des stipulations du présent règlement, l'assemblée a seule qualité pour fixer le nombre et la catégorie des emplois.

Le syndic contractera toutes les assurances nécessaires, ainsi qu'il sera dit ci-après à la quatrième partie.

Il procédera à tous encaissements et il effectuera tous règlements afférents à la copropriété avec les provisions qu'il recevra des copropriétaires en application des dispositions du chapitre II de la deuxième partie du présent règlement.

Il établira et tiendra à jour une liste de tous les copropriétaires ainsi que de tous les titulaires de droits réels sur un lot ou une fraction de lot.

Il tiendra une comptabilité faisant apparaître la situation comptable de chacun d'eux.

Il préparera un budget prévisionnel annuel pour les dépenses courantes (hors travaux) et le soumettra au vote de l'assemblée générale. Ce budget prévisionnel devra être voté chaque année par l'assemblée se réunissant dans les six mois, les dépenses pour travaux étant exclues de celui-ci, et il fera l'objet de versement de provisions égales au quart du budget le premier jour de chaque trimestre ou le premier jour de la période fixée par l'assemblée, le tout conformément aux dispositions des articles 14-1 et 14-2 de la loi du 10 Juillet 1965.

Il devra tenir une comptabilité séparée pour chaque syndicat, faisant apparaître la position de chaque copropriétaire à l'égard du syndicat ainsi que la situation de trésorerie du syndicat.

Le syndic a obligation d'ouvrir un compte bancaire ou postal séparé au nom du syndicat des copropriétaires et ce dans les trois mois de sa désignation, sous peine de nullité de son mandat. L'assemblée générale du syndicat des copropriétaires pourra, toutefois, dans le seul cas où il s'agit d'un syndic professionnel, décider de renoncer à l'ouverture de ce compte séparé, et ce en délibérant à la majorité de l'article 25 ou le cas échéant à celle de l'article 25-1, et en indiquant la durée pour laquelle la dispense est donnée. Cette dispense est renouvelable. Elle prend fin de plein droit en cas de désignation d'un autre syndic.

Il détiendra les archives du syndicat, ainsi que les documents comptables du syndicat, le carnet d'entretien de l'immeuble et, le cas échéant, le diagnostic technique.

Il remplira les mêmes obligations auprès de chacun des syndicats secondaires.

Il devra établir le carnet d'entretien de **L'ENSEMBLE IMMOBILIER** et le tenir à jour, ce carnet d'entretien devant être remis aux propriétaires successifs de lots qui en font la demande et ce à leurs frais, ainsi que le diagnostic technique le cas échéant.

Le tout conformément aux dispositions du décret du 17 Mars 1967, et notamment de ses articles 32, 33 et 34, et de l'article 18 de la loi du 10 Juillet 1965.

SECTION IV - POUVOIRS D'EXECUTION ET DE REPRESENTATION

I. - Le syndic sera le représentant officiel du syndicat, qu'il soit principal ou secondaire, vis-à-vis des copropriétaires et des tiers.

Il assurera l'exécution des décisions de l'assemblée des copropriétaires.

Il veillera au respect des dispositions du règlement de copropriété.

Notamment, il fera, le cas échéant, toutes diligences, prendra toutes garanties et exercera toutes poursuites nécessaires pour le recouvrement des parts contributives des copropriétaires aux charges communes, dans les termes et conditions notamment des articles 19 et suivants de la loi du 10 Juillet 1965 et de l'article 55 du décret du 17 Mars 1967.

II. - Le syndic représentera le syndicat des copropriétaires à l'égard de toutes administrations et de toutes services.

Principalement, il assurera le règlement des impôts et taxes relatifs à **L'ENSEMBLE IMMOBILIER** et qui ne seraient pas recouverts par voie de rôles individuels.

III. - Le syndic, pour toutes questions d'intérêt commun, représentera le syndicat des copropriétaires :

a) en justice, devant toutes juridictions compétentes, tant en demandant qu'en défendant dans les conditions prévues à la section VII du décret du 17 Mars 1967 et notamment aux articles 55 et 59, même au besoin contre certains copropriétaires ; il pourra notamment, conjointement ou non avec un ou plusieurs des copropriétaires, agir en vue de la sauvegarde des droits afférents à **L'ENSEMBLE IMMOBILIER**.

Il bénéficie des dispositions des articles 10-1 et 19-2 insérés dans la loi du 10 Juillet 1965.

b) dans les actes d'acquisition ou d'aliénation des parties communes ou de constitution de droits réels immobiliers au profit ou à la charge de ces dernières, passés du chef du syndicat dans les termes et conditions des articles 25 et 26 de la Loi du 10 Juillet 1965 et conformément aux dispositions de l'article 16 de la même Loi,

Le tout sans que soit nécessaire l'intervention de chaque copropriétaire à l'acte ou à la réquisition de publication.

IV. - Conformément aux dispositions de l'article 18 de la Loi du 10 Juillet 1965, le syndic, seul responsable de sa gestion, ne peut se faire substituer. Toutefois, l'Assemblée Générale des copropriétaires, statuant par voie de décision prise dans les conditions particulières de majorité du chapitre I, section II, 4°, B, de la présente partie pourra autoriser une délégation de pouvoir à une fin déterminée.

En outre, à l'occasion de l'exécution de sa mission, le syndic peut se faire représenter par l'un de ses préposés.

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

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

Après mise en demeure restée infructueuse, le syndic nouvellement désigné ou le président du conseil syndical pourra demander au juge, statuant en référé, d'ordonner sous astreinte la remise des pièces et des fonds mentionnés aux alinéas précédents ainsi que le versement des intérêts dus à compter du jour de la mise en demeure.

CHAPITRE IX - CONSEIL SYNDICAL

Conformément à l'article 21 du 10 juillet 1965 modifié, un Conseil Syndical assistera le Syndic et contrôlera sa gestion.

Le Conseil Syndical donnera en outre son avis au Syndic ou à l'Assemblée Générale sur toutes questions concernant le Syndicat pour lesquelles il sera consulté ou dont il se saisira lui même. L'Assemblée Générale statuant à la majorité de l'article 25 de la loi précitée, arrêtera le montant des marchés et des contrats à partir duquel la consultation du Conseil Syndical est rendue obligatoire.

Le Conseil Syndical pourra prendre connaissance, et copie à sa demande et après en avoir donné avis au Syndic, de toutes pièces ou documents, correspondances ou registres se rapportant à la gestion du Syndic et, d'une manière générale, à l'administration de la copropriété.

Le Conseil Syndical recevra, en outre, sur sa demande, communication de tout document intéressant le Syndicat.

Les membres du Conseil Syndical seront désignés par l'Assemblée Générale par les copropriétaires, les associés dans le cas prévu par le 1er alinéa de la loi du 10 juillet 1965 modifiée, 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, leurs conjoints ou leurs représentants légaux. Lorsqu'une personne morale sera nommée en qualité de membre du Conseil Syndical, elle pourra s'y faire représenter, à défaut de son représentant légal ou statutaire, par un fondé de pouvoir spécialement habilité à cet effet. Le Syndic, son conjoint, ses ascendants ou descendants, ses préposés, même s'ils sont copropriétaires, associés ou acquéreurs à terme, ne pourront être membres du Conseil Syndical. Les dispositions du présent alinéa ne seront pas applicables aux Syndicats coopératifs.

Le Conseil Syndical élira son président parmi ses membres.

Lorsque l'Assemblée Générale ne parviendra pas, faute de candidature ou faute pour les candidats d'obtenir la majorité requise, à la désignation des membres du Conseil Syndical, le procès-verbal, qui en fait explicitement mention, sera notifié, dans un délai d'un mois, à tous les copropriétaires. Sauf dans le cas des Syndicats coopératifs, l'Assemblée générale pourra décider une délibération spéciale, à la majorité prévue à l'article 26 de la loi du 10 Juillet 1965 modifiée, de ne pas instituer de Conseil Syndical. La décision contraire sera prise à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

A défaut de désignation par l'Assemblée Générale à la majorité requise, et sous réserve des dispositions de l'alinéa précédent, le juge saisi pour un ou plusieurs copropriétaires ou par le Syndic, pourra avec l'acceptation des intéressés, désigner les membres du Conseil Syndical ; il pourra également constater l'impossibilité de constituer un Conseil Syndical.

QUATRIEME PARTIE

AMELIORATIONS - ADDITIONS - SURELEVATIONS ASSURANCES - LITIGES

CHAPITRE X - AMELIORATION - ADDITIONS - SURELEVATIONS

Les questions relatives aux améliorations et additions de locaux privatifs, ainsi qu'à l'exercice du droit de surélévation sont soumises aux dispositions des articles 30 à 37 de la loi du 10 Juillet 1965 et à celles du décret du 17 Mars 1967 pris pour son application.

Il est simplement rappelé ici que chaque syndicat secondaire, en vertu de ces dispositions, et à condition qu'elles soient conformes à la destination de **L'ENSEMBLE IMMOBILIER**, décider par voie de décision collective extraordinaire toutes améliorations, telle que la transformation ou la création d'éléments d'équipement, l'aménagement des locaux affectés à l'usage commun des bâtiments ou à la création de tels locaux.

Si ces éléments d'équipement ou les locaux aménagés ne concernent qu'un seul bâtiment, cette décision ressort au syndicat secondaire de ce bâtiment.

La surélévation ou la construction aux fins de créer de nouveaux locaux à usage privatif peut être réalisée par les soins du syndicat principal sur une décision prise à l'unanimité de ses membres, comme intéressant **L'ENSEMBLE IMMOBILIER** même si la réalisation n'affecte qu'un bâtiment.

La décision d'aliéner aux mêmes fins le droit de surélever un bâtiment exige, outre la majorité prévue à l'article 26 et les autorisations administratives, 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 composant le bâtiment à surélever, statuant à la majorité indiquée ci-dessus.

En outre, les copropriétaires qui subiraient, par suite de l'exécution des travaux de surélévation prévus à l'article 35 de la Loi du 10 Juillet 1965, un préjudice répondant aux conditions fixées à l'article 9 de cette loi, ont droit à une indemnité. Celle-ci, qui est à la charge de l'ensemble des copropriétaires, est répartie selon la proportion initiale des droits de chacun dans les parties communes.

Il est précisé que dans le cas où, en application des dispositions de l'article 33 de la Loi du 10 Juillet 1965, un intérêt serait versé au syndicat par les copropriétaires payant par annuités, cet intérêt devra bénéficier aux autres copropriétaires qui, ne profitant pas du différé de paiement, se trouveront ainsi avoir fait l'avance des fonds nécessaires à la réalisation des travaux.

CHAPITRE XI - RISQUES CIVILS - ASSURANCES

I. - La responsabilité du fait de chacun des bâtiments de **L'ENSEMBLE IMMOBILIER**, de ses installations et de ses dépendances constituant les parties communes ainsi que du fait des préposés de la copropriété, à l'égard de l'un des copropriétaires, des voisins, ou de tiers quelconques, au point de vue des risques civils, et au cas de poursuites en dommages et intérêts, incombera aux copropriétaires proportionnellement à leurs quotes-parts dans la copropriété des parties communes.

Toutefois si le dommage est imputable au fait personnel d'un occupant, non couvert par une assurance collective, la responsabilité restera à la charge de celui-ci.

Il est expressément spécifié qu'au titre des risques civils et de la responsabilité en cas d'incendie, les copropriétaires seront réputés entretenir de simples rapports de voisinage et seront considérés comme des tiers les uns vis à vis des autres, ainsi que devront le reconnaître et l'accepter expressément les compagnies d'assurances.

II. - Le syndicat principal sera assuré notamment contre les risques suivants :

1°/ - L'incendie, la foudre, les explosions, les dégâts quelconques causés par l'électricité et, s'il y a lieu, par les gaz et les dégâts des eaux avec renonciation au recours contre les copropriétaires occupant un appartement ou un local d'un des bâtiments de **L'ENSEMBLE IMMOBILIER .**

2°/ - Le recours des voisins et le recours des locataires.

3°/ - La responsabilité civile pour dommages causés aux tiers par un des bâtiments **L'ENSEMBLE IMMOBILIER tels que défaut de réparations, vices de construction ou de réparation, le fonctionnement de ses éléments d'équipement ou services collectifs ou par les personnes dont le syndicat doit répondre ou les choses qui sont sous sa garde.**

Chaque syndicat secondaire devra s'assurer pour les mêmes risques relativement à son bâtiment.

III. - En application des stipulations ci-dessus, **L'ENSEMBLE IMMOBILIER fera l'objet d'une police globale multirisque couvrant son ensemble, tant en ses parties communes que privatives.**

Les questions relatives à la nature et à l'importance des garanties seront débattues par l'assemblée des copropriétaires.

Les polices seront souscrites, renouvelées et remplacées par le syndic.

CHAPITRE XII -INEXECUTION DES CLAUSES ET CONDITIONS DU REGLEMENT DE COPROPRIETE - LITIGES

En cas d'inexécution des clauses et conditions imposées par le présent règlement, une action tendant au paiement de tous dommages et intérêts ou astreintes pourra être intentée par le syndic au nom du syndicat dans le respect des dispositions de l'article 55 du décret du 17 Mars 1967.

Pour le cas où l'inexécution serait le fait d'un locataire, l'action devra être dirigée à titre principal contre le propriétaire bailleur.

Le montant des dommages et intérêts ou astreintes sera touché par le syndic et, dans le cas où il ne devrait pas être employé à la réparation d'un préjudice matériel ou particulier, sera conservé à titre de réserve spéciale, sauf décision contraire de l'assemblée des copropriétaires.

D'une façon générale, les litiges nés de l'application de la loi du 10 Juillet 1965 sont de la compétence de la juridiction du lieu de la situation de **L'ENSEMBLE IMMOBILIER** et les actions soumises aux règles de procédure de la section VII du décret du 17 Mars 1967.

Les copropriétaires conserveront la possibilité de recourir à l'arbitrage dans les conditions de droit commun du livre troisième du Code de Procédure Civile.

Enfin, il est rappelé que 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, ainsi qu'il est dit ci-dessus au chapitre I de la troisième partie (section II, 5°, III.).

<u>CINQUIEME PARTIE</u>

DOMICILE - FORMALITES

DOMICILE

Domicile est élu de plein droit dans **L'ENSEMBLE IMMOBILIER** par chacun des copropriétaires et les actes de procédure y seront valablement délivrés, à défaut de notification faite au syndic de son domicile réel ou élu dans les conditions de l'article 64 du décret du 17 Mars 1967.

PUBLICITE FONCIERE

Le présent règlement de copropriété et état descriptif de division sera publié au Bureau des Hypothèques de NANTUA, conformément à la loi du 10 Juillet 1965 et aux dispositions légales relatives à la publicité foncière.

Il en sera de même de toutes modifications pouvant être apportées par la suite au présent règlement.

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

Les frais d'établissement du présent règlement de copropriété et ceux qui en seront la suite ou la conséquence seront réglés ce jour par le requérant et ensuite récupérés par ce dernier sur chaque copropriétaire qui devra s'obliger dans son acte d'acquisition à les supporter au prorata de sa quote-part.

RECAPITULATIF DES ANNEXES

<u>TYPE D'ANNEXES</u>

Plans Tableau de répartition des charges

DONT ACTE sur cinquante et un pages.

Fait et passé aux lieu, jour, mois et an ci-dessus indiqués.

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

SUIVENT LES SIGNATURES.

POUR COPIE CERTIFIEE CONFORME.

COPIE
SCP Eric GAUVIN - Véronique BERROD
Notaires Associés
1, Rue Joseph Marion - B.P. 173
01201 BELLEGARDE SUR VALSERINE

105788 13
VB/JM/

**L'AN DEUX MILLE DIX,
LE VINGT TROIS MARS
A COLLONGES (Ain), 5 rue de la Source, à l'annexe de l'Office Notarial,
ci-après nommé,**

**Maître Véronique BERROD, Notaire Associé de la Société Civile
Professionnelle «Eric GAUVIN et Véronique BERROD», titulaire d'un Office
Notarial à BELLEGARDE SUR VALSERINE (Ain) 1 rue Joseph Marion,**

**A REÇU le présent acte contenant MODIFICATIF A UN ETAT
DESCRIPTIF DE DIVISION.**

A la requête de :

**La SAS FONCIA VOLTAIRE, ayant son siège social à FERNEY VOLTAIRE
(Ain).**

**Agissant au nom et pour le compte et en qualité de syndic du "SYNDICAT
DES COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE LE SAINT JOSEPH SIS A CHALLEX
(Ain) 132 RUE SAINT MAURICE, ledit immeuble cadastré Section B, numéros 685,
686, 687, 688 et 689.**

**Spécialement habilité à l'effet des présentes en vertu d'une délibération de
l'assemblée générale des copropriétaires dudit immeuble en date du 29 décembre
2009 dont une copie demeurera annexée après mention à la minute des présentes
(annexe 1).**

**La SAS FONCIA VOLTAIRE nommée aux fonctions de syndic aux termes de
cette même assemblée.**

Représentée aux présentes par Monsieur SAMOKHINE.

Préalablement à l'acte objet des présentes, le requérant a exposé ce qui suit :

EXPOSE

I.- REGLEMENT DE COPROPRIETE ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION ORIGINIAIRE :

L'immeuble ci-après désigné a fait l'objet d'un règlement de copropriété état descriptif de division établi suivant acte reçu par Me BERROD Notaire soussigné le 21 juin 2005, dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de NANTUA le 11 juillet 2005, volume 2005P, numéro 6256.

Désignation

Un ensemble immobilier dénommé « **RESIDENCE SAINT JOSEPH** » édifié sur un terrain situé à **CHALLEX (Ain)**, rue **Saint Maurice**, et cadastré :

Section	N°	Lieudit	Surface
B	685	Challex	0ha03a 09ca
B	686	Challex	00ha05a16ca
B	687	132 rue Saint Maurice	00ha15a85ca
B	688	Challex	00ha07a75ca
B	689	Challex	00ha09a20ca

Total surface : 00ha 41a 05ca

Division de l'ensemble immobilier - Etat descriptif de division originaire

Cet ensemble immobilier comprend :

- Un premier bâtiment dénommé « **Bâtiment A** » constitué d'un rez-de-chaussée sur sous-sol, surélevé de deux étages à usage d'habitation,
- un deuxième bâtiment dénommé « **Bâtiment B** » constitué d'un ensemble de parkings en sous-sol et en surface,
- Et la construction d'un troisième bâtiment à usage d'habitation, futur bâtiment C, qui a fait l'objet d'un Permis de construire, sur le lot numéro 48 de la copropriété ci-après désigné, auxquels des millièmes de copropriété lui seront attribués, correspondant aux surfaces hors œuvre envisagées.

Le bâtiment A comprend :

- Au sous-sol : Huit lots à usage de cave, un local chaufferie, un local buanderie, escalier d'accès au rez-de-chaussée, et cage d'ascenseur.
- Au rez-de-chaussée : trois appartements avec terrasse et jardin, un T3, un T4 et un T5, sas, hall d'entrée, cage d'ascenseur, escalier accédant au sous-sol.
- Au premier étage : trois appartements avec balcon, un T3, un T4 et un T5, palier, escaliers d'accès au deuxième étage, cage d'ascenseur, et un escalier extérieur côté Ouest permettant de desservir l'appartement T3.
- Au deuxième étage : deux appartements avec balcon, un T5 et un T6, palier et cage d'ascenseur.

Le bâtiment B comprend :

- Au sous-sol : seize places de parkings couvertes, avec allée de desserte et une porte de garage fermant ainsi le sous-sol,
- et en surface : quinze places de parkings extérieures, avec allée de desserte.

Identification des lots

Ledit ensemble immobilier a été divisé en deux premiers bâtiments eux-mêmes divisés chacun en un certain nombre de lots. Un troisième bâtiment, futur bâtiment C, a fait l'objet d'un droit à construire, objet du lot 48 ci-après désigné.

Les bâtiments ne forment pas un ouvrage unique.

Le nombre de bâtiments est de deux, les bâtiments sont identifiés de la manière suivante :

« Bâtiment A », « Bâtiment B »

Chaque bâtiment est numéroté en un nombre de lots savoir :

1°) Pour le bâtiment A :

Lots 1 à 8 : caves

Lots 9 à 16 : appartements.

2°) Pour le bâtiment B :

Lots 17 à 32 : places de parking couvertes

Lots 33 à 47 : places de parking extérieures

3°) Pour le futur bâtiment C

Lot 48 : Droit à construire

Etant précisé :

Que les indications d'accès (à droite, porte gauche, etc..) se comprennent :

. au rez-de-chaussée : en entrant dans le hall depuis l'extérieur du bâtiment,

. et pour les niveaux en arrivant sur le palier par l'ascenseur.

Désignation des lots par bâtiment

I. – Dans le bâtiment « A »

Lot numéro un (1) :

Dans le bâtiment A, au sous-sol, une cave portant le numéro 1 du plan.

Avec le un/millième (1/1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les deux/millièmes (2/1000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment A.

Lot numéro deux (2) :

Dans le bâtiment A, au sous-sol, une cave portant le numéro 2 du plan.

Avec les un/millième (1/1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les deux/millièmes (2/1000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment A.

Lot numéro trois (3) :

Dans le bâtiment A, au sous-sol, une cave portant le numéro 3 du plan.

Avec les un/millième (1/1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les deux/dix millièmes (2/10000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment A.

Lot numéro quatre (4) :

Dans le bâtiment A, au sous-sol, une cave portant le numéro 4 du plan.

Avec les un/millième (1/1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les deux/millièmes (2/1000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment A.

Lot numéro cinq (5) :

Dans le bâtiment A, au sous-sol, une cave portant le numéro 5 du plan.

Avec les un/millième (1/1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les deux/millièmes (2/1000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment A.

Lot numéro six (6) :

Dans le bâtiment A, au sous-sol, une cave portant le numéro 6 du plan.

Avec les un/millième (1/1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les deux/millièmes (2/1000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment A.

Lot numéro sept (7) :

Dans le bâtiment A, au sous-sol, une cave portant le numéro 7 du plan.

Avec les un/millième (1/1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les deux/millièmes (2/1000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment A.

Lot numéro huit (8) :

Dans le bâtiment A, au sous-sol, une cave portant le numéro 8 du plan.

Avec les un/millième (1/1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les deux/millièmes (2/1000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment A.

Lot numéro neuf (9) :

Dans le bâtiment A, au rez-de-chaussée, un appartement de type T3 ayant son entrée sur la façade Ouest du bâtiment, comprenant : hall, deux rangements, cuisine, séjour, dégagement, salle de bains- wc, deux chambres, , terrasse et jardin privatif, portant le numéro 3 du plan de vente.

Avec les cinquante/millièmes (50/1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les quatre-vingt seize/millièmes (96/1000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment A.

Lot numéro dix (10) :

Dans le bâtiment A, au rez-de-chaussée à droite en entrant, un appartement de type T4 comprenant : hall, cuisine, séjour, deux chambres, dressing, wc, salle de bains, trois placards, terrasse et jardin privatif, portant le numéro 2 du plan de vente .

Avec les cinquante et un/millièmes (51/1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les cent deux/millièmes (102/1000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment A.

Lot numéro onze (11) :

Dans le bâtiment A, au rez-de-chaussée à gauche en entrant, un appartement de type T4 comprenant : hall, cuisine, séjour, trois chambres, wc, salle de bains, salle

de douche, trois placards, terrasse et jardin privatif, portant le numéro 1 du plan de vente.

Avec les soixante huit/millièmes (68/1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les cent quarante et un/millièmes (141/1000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment A.

Lot numéro douze (12) :

Dans le bâtiment A, au premier étage, un appartement de type T3 ayant son entrée sur la façade Ouest du bâtiment comprenant : hall, cuisine, séjour, deux chambres, salle de bains-wc, deux placards, dégagement et balcon, portant le numéro 6 du plan de vente.

Avec les quarante cinq/millièmes (45/1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les quatre-vingt seize/millièmes (96/1000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment A.

Lot numéro treize (13) :

Dans le bâtiment A, au premier étage à gauche sur le palier, un appartement de type T4 comprenant : hall, cuisine, séjour, deux chambres, dressing, wc, salle de bains, trois placards, et balcon, portant le numéro 5 du plan de vente.

Avec les quarante sept/millièmes (47/1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les cent deux/millièmes (102/1000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment A.

Lot numéro quatorze (14) :

Dans le bâtiment A, au premier étage à droite sur le palier, un appartement de type T5 comprenant : hall, cuisine, séjour, trois chambres, dressing, bureau, wc, salle de bains, salle de douche, deux dégagements, trois placards et balcon, portant le numéro 4 du plan de vente.

Avec les soixante et onze/millièmes (71/1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les cent cinquante quatre/millièmes (154/1000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment A.

Lot numéro quinze (15) :

Dans le bâtiment A, au deuxième étage à gauche sur le palier, un appartement de type T6 comprenant : hall, cuisine, séjour-salle à manger, quatre chambres, wc, salle de douche, dégagement, salle de bains-wc, six placards, et deux balcons, portant le numéro 8 du plan de vente. Cet appartement comprend une partie d'une hauteur inférieure à 1,80 m. .

Avec les soixante dix sept/millièmes (77/1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les cent soixante quatre/millièmes (164/1000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment A.

Lot numéro seize (16) :

Dans le bâtiment A, au deuxième étage à droite sur le palier, un appartement T5 comprenant : cuisine-séjour, trois chambres, wc, salle de douche, dressing, deux dégagements, salle de bains-wc, cinq placards, et balcon, portant le numéro 7 du plan de vente.

Avec les cinquante neuf/millièmes (59/1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les cent vingt neuf/millièmes (129/1000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment A.

II. – Dans le bâtiment « B »

Lot numéro dix sept (17) :

Dans le bâtiment B, au sous-sol, une place de parking couverte portant le numéro 18 du plan de vente.

Avec les deux/millièmes (2/1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les trente six/millièmes (36/1000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment B.

Lot numéro dix huit (18) :

Dans le bâtiment B, au sous-sol, une place de parking couverte portant le numéro 19 du plan de vente.

Avec les deux/millièmes (2/1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les trente six/millièmes (36/1000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment B.

Lot numéro dix neuf (19) :

Dans le bâtiment B, au sous-sol, une place de parking couverte portant le numéro 20 du plan de vente.

Avec les deux/millièmes (2/1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les trente six/millièmes (36/1000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment B.

Lot numéro vingt (20) :

Dans le bâtiment B, au sous-sol, une place de parking couverte portant le numéro 21 du plan de vente.

Avec les deux/millièmes (2/1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les trente six/millièmes (36/1000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment B.

Lot numéro vingt et un (21) :

Dans le bâtiment B, au sous-sol, une place de parking couverte portant le numéro 22 du plan de vente.

Avec les deux/millièmes (2/1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les trente six/millièmes (36/1000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment B.

Lot numéro vingt deux (22) :

Dans le bâtiment B, au sous-sol, une place de parking couverte portant le numéro 23 du plan de vente.

Avec les deux/millièmes (2/1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les trente six/millièmes (36/1000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment B.

Lot numéro vingt trois (23) :

Dans le bâtiment B, au sous-sol, une place de parking couverte portant le numéro 24 du plan de vente.

Avec les deux/millièmes (2/1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les trente six/millièmes (36/1000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment B.

Lot numéro vingt quatre (24) :

Dans le bâtiment B, au sous-sol, une place de parking couverte portant le numéro 25 du plan de vente.

Avec les deux/millièmes (2/1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les trente six/millièmes (36/1000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment B.

Lot numéro vingt cinq (25) :

Dans le bâtiment B, au sous-sol, une place de parking couverte portant le numéro 26 du plan de vente.

Avec les trois/millièmes (3/1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les cinquante neuf/millièmes (59/1000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment B.

Lot numéro vingt six (26) :

Dans le bâtiment B, au sous-sol, une place de parking couverte portant le numéro 27 du plan de vente.

Avec les deux/millièmes (2/1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les trente six/millièmes (36/1000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment B.

Lot numéro vingt sept (27) :

Dans le bâtiment B, au sous-sol, une place de parking couverte portant le numéro 28 du plan de vente.

Avec les deux/millièmes (2/1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les trente six/millièmes (36/1000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment B.

Lot numéro vingt huit (28) :

Dans le bâtiment B, au sous-sol, une place de parking couverte portant le numéro 29 du plan de vente.

Avec les deux/millièmes (2/1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les trente six/millièmes (36/1000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment B.

Lot numéro vingt neuf (29) :

Dans le bâtiment B, au sous-sol, une place de parking couverte portant le numéro 30 du plan de vente.

Avec les deux/millièmes (2/1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les trente six/millièmes (36/1000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment B.

Lot numéro trente (30) :

Dans le bâtiment B, au sous-sol, une place de parking couverte portant le numéro 31 du plan de vente.

Avec les deux/millièmes (2/1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les trente six/millièmes (36/1000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment B.

Lot numéro trente et un (31) :

Dans le bâtiment B, au sous-sol, une place de parking couverte portant le numéro 32 du plan de vente.

Avec les deux/millièmes (2/1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les trente six/millièmes (36/1000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment B.

Lot numéro trente deux (32) :

Dans le bâtiment B, au sous-sol, une place de parking couverte portant le numéro 33 du plan de vente.

Avec les deux/millièmes (2/1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les trente six/millièmes (36/1000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment B.

Lot numéro trente trois (33) :

Dans le bâtiment B, au rez-de-chaussée, une place de parking extérieure portant le numéro 3 du plan de vente.

Avec les un/millième (1/1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les vingt six/millièmes (26/1000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment B.

Lot numéro trente quatre (34) :

Dans le bâtiment B, au rez-de-chaussée, une place de parking extérieure portant le numéro 4 du plan de vente.

Avec les un/millième (1/1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les vingt six/millièmes (26/1000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment B.

Lot numéro trente cinq (35) :

Dans le bâtiment B, au rez-de-chaussée, une place de parking extérieure portant le numéro 5 du plan de vente.

Avec les un/millième (1/1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les vingt six/millièmes (26/1000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment B.

Lot numéro trente six (36) :

Dans le bâtiment B, au rez-de-chaussée, une place de parking extérieure portant le numéro 6 du plan de vente.

Avec les un/millième (1/1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les vingt six/millièmes (26/1000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment B.

Lot numéro trente sept (37) :

Dans le bâtiment B, au rez-de-chaussée, une place de parking extérieure portant le numéro 7 du plan de vente.

Avec les un/millième (1/1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les vingt six/millièmes (26/1000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment B.

Lot numéro trente huit (38) :

Dans le bâtiment B, au rez-de-chaussée, une place de parking extérieure portant le numéro 8 du plan de vente.

Avec les un/millième (1/1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les vingt six/millièmes (26/1000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment B.

Lot numéro trente neuf (39) :

Dans le bâtiment B, au rez-de-chaussée, une place de parking extérieure portant le numéro 9 du plan de vente.

Avec les un/millième (1/1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les vingt six/millièmes (26/1000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment B.

Lot numéro quarante (40) :

Dans le bâtiment B, au rez-de-chaussée, une place de parking extérieure portant le numéro 10 du plan de vente.

Avec les un/millième (1/1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les vingt six/millièmes (26/1000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment B.

Lot numéro quarante et un (41) :

Dans le bâtiment B, au rez-de-chaussée, une place de parking extérieure portant le numéro 11 du plan de vente.

Avec les un/millième (1/1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les vingt six/millièmes (26/1000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment B.

Lot numéro quarante deux (42) :

Dans le bâtiment B, au rez-de-chaussée, une place de parking extérieure portant le numéro 12 du plan de vente.

Avec les un/millième (1/1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les vingt six/millièmes (26/1000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment B.

Lot numéro quarante trois (43) :

Dans le bâtiment B, au rez-de-chaussée, une place de parking extérieure portant le numéro 13 du plan de vente.

Avec les deux/millièmes (2/1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les trente sept/millièmes (37/1000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment B.

Lot numéro quarante quatre (44) :

Dans le bâtiment B, au rez-de-chaussée, une place de parking extérieure portant le numéro 14 du plan de vente.

Avec les un/millième (1/1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les vingt six/millièmes (26/1000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment B.

Lot numéro quarante cinq (45) :

Dans le bâtiment B, au rez-de-chaussée, une place de parking extérieure portant le numéro 15 du plan de vente.

Avec les un/millième (1/1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les vingt six/millièmes (26/1000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment B.

Lot numéro quarante six (46) :

Dans le bâtiment B, au rez-de-chaussée, une place de parking extérieure portant le numéro 16 du plan de vente.

Avec les un/millième (1/1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les vingt six/millièmes (26/1000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment B.

Lot numéro quarante sept (47) :

Dans le bâtiment B, au rez-de-chaussée, une place de parking extérieure portant le numéro 17 du plan de vente.

Avec les un/millième (1/1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les vingt six/millièmes (26/1000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment B.

III. – Lot transitoire

Lot numéro quarante huit (48) :

La jouissance privative et exclusive, de la partie de terrain de 1568 m², délimitée par les lettres A,B,C,D, en teinte verte, sur le plan ci-annexé, et sur laquelle sous réserve de l'obtention des autorisations administratives nécessaires, le titulaire de ce lot pourra faire édifier un bâtiment devant comprendre trois étages,

Avec les quatre cent soixante quinze/millièmes (475/1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Résumé de l'état descriptif de division originnaire

L'état descriptif originnaire est résumé dans le tableau récapitulatif établi ci-après.

N° des lots	Bâtiment	Etage	Nature du lot	Tantièmes généraux	Tantièmes particuliers
1	A	au sous-sol	une cave	1/1000	2/1000
2	A	au sous-sol	une cave	1/1000	2/1000
3	A	au sous-sol	une cave	1/1000	2/10000
4	A	au sous-sol	une cave	1/1000	2/1000
5	A	au sous-sol	une cave	1/1000	2/1000
6	A	au sous-sol	une cave	1/1000	2/1000
7	A	au sous-sol	une cave	1/1000	2/1000
8	A	au sous-sol	une cave	1/1000	2/1000
9	A	au rez-de-chaussée	un appartement de type T3 terrasse + jardin	50/1000	96/1000
10	A	au rez-de-chaussée	un appartement de type T4 terrasse + jardin	51/1000	102/1000
11	A	au rez-de-chaussée	un appartement de type T4 terrasse + jardin	68/1000	141/1000
12	A	au premier étage	un appartement de type T3 + balcon	45/1000	96/1000
13	A	au premier étage	un appartement de type T4 + balcon	47/1000	102/1000
14	A	au premier étage	un appartement de type T5 + balcon	71/1000	154/1000
15	A	au deuxième étage	un appartement de type T6 + balcons	77/1000	164/1000
16	A	au deuxième étage	un appartement T5 + balcon	59/1000	129/1000
17	B	au sous-sol	une place de parking couverte	2/1000	36/1000
18	B	au sous-sol	une place de parking couverte	2/1000	36/1000
19	B	au sous-sol	une place de parking couverte	2/1000	36/1000
20	B	au sous-sol	une place de parking couverte	2/1000	36/1000
21	B	au sous-sol	une place de parking couverte	2/1000	36/1000

22	B	au sous-sol	une place de parking couverte	2/1000	36/1000
23	B	au sous-sol	une place de parking couverte	2/1000	36/1000
24	B	au sous-sol	une place de parking couverte	2/1000	36/1000
25	B	au sous-sol	une place de parking couverte	3/1000	59/1000
26	B	au sous-sol	une place de parking couverte	2/1000	36/1000
27	B	au sous-sol	une place de parking couverte	2/1000	36/1000
28	B	au sous-sol	une place de parking couverte	2/1000	36/1000
29	B	au sous-sol	une place de parking couverte	2/1000	36/1000
30	B	au sous-sol	une place de parking couverte	2/1000	36/1000
31	B	au sous-sol	une place de parking couverte	2/1000	36/1000
32	B	au sous-sol	une place de parking couverte	2/1000	36/1000
33	B	au rez-de-chaussée	une place de parking extérieure	1/1000	26/1000
34	B	au rez-de-chaussée	une place de parking extérieure	1/1000	26/1000
35	B	au rez-de-chaussée	une place de parking extérieure	1/1000	26/1000
36	B	au rez-de-chaussée	une place de parking extérieure	1/1000	26/1000
37	B	au rez-de-chaussée	une place de parking extérieure	1/1000	26/1000
38	B	au rez-de-chaussée	une place de parking extérieure	1/1000	26/1000
39	B	au rez-de-chaussée	une place de parking extérieure	1/1000	26/1000
40	B	au rez-de-chaussée	une place de parking extérieure	1/1000	26/1000
41	B	au rez-de-chaussée	une place de parking extérieure	1/1000	26/1000
42	B	au rez-de-chaussée	une place de parking extérieure	1/1000	26/1000
43	B	au rez-de-chaussée	une place de parking extérieure	2/1000	37/1000
44	B	au rez-de-chaussée	une place de parking extérieure	1/1000	26/1000
45	B	au rez-de-chaussée	une place de parking extérieure	1/1000	26/1000
46	B	au rez-de-chaussée	une place de parking extérieure	1/1000	26/1000
47	B	au rez-de-chaussée	une place de parking extérieure	1/1000	26/1000
48		rez-de-chaussée	Lot transitoire	475/1000	
TOTAL TANTIEMES GENERAUX				1000/1000	
TOTAL TANTIEMES BATIMENT A.					1000/1000
TOTAL TANTIEMES BATIMENT B.					1000/1000

II.- CONSTRUCTION SUR LE LOT TRANSITOIRE – RATIFICATION

1°) La Société MARELE II, Société à responsabilité limitée au capital de 7.500,00 Euros, dont le siège social est à ALLINGES (74200) 305 rue de Champ Menou, identifiée au SIREN sous le numéro 443 511 845 et immatriculée au registre du commerce et des sociétés de THONON LES BAINS, propriétaire du lot transitoire, formant le lot numéro 48 dépendant de l'ensemble immobilier ci-dessus désigné, édifie actuellement, comme le règlement de copropriété l'autorise, un troisième bâtiment à usage d'habitation, ayant fait l'objet des pièces administratives ci-après relatées.

Le lot numéro 48 est ainsi désigné dans l'état descriptif de division originaire du 21 juin 2005 :

La jouissance privative et exclusive, de la partie du terrain de 1568 m², délimitée par les lettres A, B, C, D, en teinte verte, sur le plan ci-annexé, et sur laquelle sous réserve de l'obtention des autorisations administratives nécessaires, le titulaire de ce lot pourra faire édifier un bâtiment devant comprendre trois étages.

Avec les quatre cent soixante quinze/millièmes (475/1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Une copie du plan dont il est parlé ci-dessus, demeurera annexée après mention à la minute des présentes (**annexe 2**).

2°) La Société MARELEE II susnommée, a sollicité du SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE LE SAINT JOSEPH SIS A CHALLEX (Ain) 132 RUE SAINT MAURICE, la ratification du projet de modificatif de l'état descriptif de division, dont la désignation des lots, le calcul des tantièmes de la propriété du sol et des parties communes générales, et le calcul des tantièmes des charges spéciales du bâtiment C, ont été établis par la SCP BARNOUD-TROMBERT géomètres experts associés à THONON LES BAINS (74200) 9 avenue du Général de Gaulle, à la suite de la suppression du lot 48 et à la création des lots n°s 49 à 85.

Un exemplaire du dossier du modificatif de l'état descriptif de division établi par la SCP BARNOUD-TROMBERT susnommée, demeurera annexée après mention à la minute des présentes (**annexe 3**).

A ce dossier, sont annexés les plans suivants :

- plan des extérieurs,
- plan du sous-sol,
- plan du rez-de-chaussée,
- plan du premier étage,
- plan du deuxième étage.

L'assemblée générale des copropriétaires a ratifié ce projet de modification aux termes de l'assemblée générale du 29 décembre 2009 ci-dessus visée.

3°) Il a été délivré, pour la construction du bâtiment C, les pièces suivantes :

Permis de construire initial et modificatif :

Un permis de construire délivré suivant arrêté de Monsieur le Maire de CHALLEX en date du 27 janvier 2006, portant le numéro PC0107805J1012.

Ce permis a été délivré dans les conditions prévues par les articles L 421-1 et suivants et R 421-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Ce permis a fait l'objet d'un permis de construire modificatif délivré par Monsieur le Maire de CHALLEX suivant arrêté en date du 6 octobre 2009 portant le numéro PC00107805JT012-02.

Les copies de ces permis sont annexées à la minute de l'acte contenant dépôt de pièces complémentaire de l'ensemble immobilier de la Résidence Saint Joseph reçu par Me BERROD Notaire soussigné ce jour, le 23 mars 2010.

Affichage des Permis

Le permis de construire initial a fait l'objet d'un affichage régulier, ainsi qu'il résulte :

- d'un procès verbal de constat établi par Maître Alexandre OUVRY, huissier de justice à GEX, en date du 7 février 2006 attestant l'affichage dudit permis tant sur le terrain qu'en Mairie,
- d'un procès verbal de constat établi par Maître Alexandra OUVRY susnommé, en date du 7 mars 2006 attestant l'affichage dudit permis tant sur le terrain qu'en Mairie.
- d'un procès verbal de constat établi par Maître Fabien BROUSSAS, huissier de justice susnommé, en date du 7 avril 2006 attestant l'affichage dudit permis tant sur le terrain qu'en Mairie.

Le permis de construire modificatif a fait l'objet d'un affichage régulier, ainsi qu'il résulte :

- d'un procès verbal de constat établi par Maître Fabien BROUSSAS huissier de justice susnommé, en date du 23 octobre 2009 attestant l'affichage dudit permis tant sur le terrain qu'en Mairie,
- d'un procès verbal de constat établi par ledit Maître BROUSSAS en date du 04 janvier 2010 attestant l'affichage dudit permis tant sur le terrain qu'en Mairie.

Les copies de chacun des procès-verbaux de constat sont demeurées à la minute de l'acte contenant dépôt de pièces complémentaire de l'ensemble immobilier de la Résidence Saint Joseph reçu par Me BERROD Notaire soussigné ce jour, le 23 mars 2010.

Recours des tiers

Le permis de construire du bâtiment C n'a fait l'objet d'aucun recours gracieux ou contentieux, ni d'aucun retrait ainsi qu'il résulte d'un certificat de non-recours délivré par la Mairie le 12 avril 2006, annexé à la minute de l'acte contenant dépôt de pièces complémentaire de l'ensemble immobilier de la Résidence Saint Joseph reçu par Me BERROD Notaire soussigné le 23 mars 2010.

Ouverture du chantier

La déclaration d'ouverture de chantier du bâtiment C en date du 8 novembre 2007 a été faite à la mairie de CHALLEX le 12 novembre 2007, dont une copie est annexée à la minute de l'acte contenant dépôt de pièces de l'ensemble immobilier de la Résidence Saint Joseph reçu par Me BERROD Notaire soussigné le 23 mars 2010.

4°) Consistance du bâtiment C :

Le bâtiment C, ou "RESIDENCE SAINT JOSEPH II", comprendra à son achèvement :

- Au sous-sol : hall d'entrée commun, local poubelles, SAS d'accès aux caves pour les lots 57 à 63, SAS d'accès aux caves pour les lots 64 à 70, quatorze lots à usage de cave, huit lots à usage de garage fermé ayant une entrée indépendante à l'extérieur de l'immeuble, palier, escalier,
- Au rez-de-chaussée : cinq appartements avec balcon ou terrasse, trois T3, deux T2, hall d'accès, escalier, cage d'ascenseur,
- Au premier étage : cinq appartements avec balcon, trois T3, deux T2, hall d'accès, palier, escalier, cage d'ascenseur,
- Au deuxième étage : cinq appartements avec balcon, trois T3, deux T2, hall d'accès, palier, escalier, cage d'ascenseur.

Précision étant faite, conformément à la notice descriptive, que l'immeuble sera livré sans l'ascenseur. Toutefois toutes les arrivées techniques et l'emplacement de l'ascenseur sont prévus dans la conception de l'immeuble. Dans l'hypothèse où les copropriétaires décidaient l'installation de l'ascenseur, les charges spéciales d'ascenseur y afférentes ont été déterminées dans le modificatif de l'état descriptif de division.

CECI EXPOSE, il est passé à la modification de l'état descriptif de division objet des présentes.

MODIFICATIF A L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

Le propriétaire entendant modifier le lot numéro QUARANTE HUIT (48) afin de le subdiviser en 37 lots portant respectivement les numéros 49 à 85, une assemblée générale des copropriétaires s'est réunie le 29 décembre 2009, statuant à la majorité de l'article 24 de la loi numéro 65-557 du 10 Juillet 1965, a autorisé cette modification.

En conséquence, il est procédé dans l'état descriptif de division établi par Me Véronique BERROD Notaire à BELLEGARDE SUR VALSERINE le 21 juin 2005 publié au bureau des hypothèques de NANTUA le 11 juillet 2005, volume 2005P numéro 6256 :

- I - A l'annulation du lot numéro 48 de l'ensemble immobilier sus-désigné ;
- II - A son remplacement par 37 nouveaux lots, numéros 49 à 85, désignés de la manière suivante :

Lot numéro quarante neuf (49) :

Dans le bâtiment C, au sous-sol, un garage fermé, ayant une entrée indépendante à l'extérieur du bâtiment, portant le numéro 01 sur le plan du sous-sol.

Et les six/millièmes (6/1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les treize/millièmes (13/1000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment C.

Lot numéro cinquante (50) :

Dans le bâtiment C, au sous-sol, un garage fermé, ayant une entrée indépendante à l'extérieur du bâtiment, portant le numéro 02 sur le plan du sous-sol.

Et les trois/millièmes (3/1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les sept/millièmes (7/1000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment C.

Lot numéro cinquante et un (51) :

Dans le bâtiment C, au sous-sol, un garage fermé, ayant une entrée indépendante à l'extérieur du bâtiment, portant le numéro 03 sur le plan du sous-sol.

Et les trois/millièmes (3/1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les sept/millièmes (7/1000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment C.

Lot numéro cinquante deux (52) :

Dans le bâtiment C, au sous-sol, un garage fermé, ayant une entrée indépendante à l'extérieur du bâtiment, portant le numéro 04 sur le plan du sous-sol.

Et les trois/millièmes (3/1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les sept/millièmes (7/1000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment C.

Lot numéro cinquante trois (53) :

Dans le bâtiment C, au sous-sol, un garage fermé, ayant une entrée indépendante à l'extérieur du bâtiment, portant le numéro 05 sur le plan du sous-sol.

Et les trois/millièmes (3/1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les cinq/millièmes (5/1000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment C.

Lot numéro cinquante quatre (54) :

Dans le bâtiment C, au sous-sol, un garage fermé, ayant une entrée indépendante à l'extérieur du bâtiment, portant le numéro 06 sur le plan du sous-sol.

Et les trois/millièmes (3/1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les sept/millièmes (7/1000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment C.

Lot numéro cinquante cinq (55) :

Dans le bâtiment C, au sous-sol, un garage fermé, ayant une entrée indépendante à l'extérieur du bâtiment, portant le numéro 07 sur le plan du sous-sol.

Et les trois/millièmes (3/1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les sept/millièmes (7/1000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment C.

Lot numéro cinquante six (56) :

Dans le bâtiment C, au sous-sol, un garage fermé, ayant une entrée indépendante à l'extérieur du bâtiment, portant le numéro 08 sur le plan du sous-sol.

Et les six/millièmes (6/1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les treize/millièmes (13/1000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment C.

Lot numéro cinquante sept (57) :

Dans le bâtiment C, au sous-sol, une cave, portant le numéro 57 sur le plan du sous-sol.

Et les un/millièmes (1/1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les un/millièmes (1/1000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment C.

Lot numéro cinquante huit (58) :

Dans le bâtiment C, au sous-sol, une cave, portant le numéro 58 sur le plan du sous-sol.

Et les un/millièmes (1/1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les un/millièmes (1/1000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment C.

Lot numéro cinquante neuf (59) :

Dans le bâtiment C, au sous-sol, une cave, portant le numéro 59 sur le plan du sous-sol.

Et les un/millièmes (1/1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les un/millièmes (1/1000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment C.

Lot numéro soixante (60) :

Dans le bâtiment C, au sous-sol, une cave, portant le numéro 60 sur le plan du sous-sol.

Et les un/millièmes (1/1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les un/millièmes (1/1000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment C.

Lot numéro soixante et un (61) :

Dans le bâtiment C, au sous-sol, une cave, portant le numéro 61 sur le plan du sous-sol.

Et les un/millièmes (1/1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les un/millièmes (1/1000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment C.

Lot numéro soixante deux (62) :

Dans le bâtiment C, au sous-sol, une cave, portant le numéro 62 sur le plan du sous-sol.

Et les un/millièmes (1/1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les un/millièmes (1/1000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment C.

Lot numéro soixante trois (63) :

Dans le bâtiment C, au sous-sol, une cave, portant le numéro 63 sur le plan du sous-sol.

Et les un/millièmes (1/1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les un/millièmes (1/1000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment C.

Lot numéro soixante quatre (64) :

Dans le bâtiment C, au sous-sol, une cave, portant le numéro 64 sur le plan du sous-sol.

Et les un/millièmes (1/1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les un/millièmes (1/1000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment C.

Lot numéro soixante cinq (65) :

Dans le bâtiment C, au sous-sol, une cave, portant le numéro 65 sur le plan du sous-sol.

Et les un/millièmes (1/1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les un/millièmes (1/1000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment C.

Lot numéro soixante six (66) :

Dans le bâtiment C, au sous-sol, une cave, portant le numéro 66 sur le plan du sous-sol.

Et les un/millièmes (1/1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les un/millièmes (1/1000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment C.

Lot numéro soixante sept (67) :

Dans le bâtiment C, au sous-sol, une cave, portant le numéro 67 sur le plan du sous-sol.

Et les un/millièmes (1/1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les un/millièmes (1/1000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment C.

Lot numéro soixante huit (68) :

Dans le bâtiment C, au sous-sol, une cave, portant le numéro 68 sur le plan du sous-sol.

Et les un/millièmes (1/1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les un/millièmes (1/1000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment C.

Lot numéro soixante neuf (69) :

Dans le bâtiment C, au sous-sol, une cave, portant le numéro 69 sur le plan du sous-sol.

Et les un/millièmes (1/1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les un/millièmes (1/1000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment C.

Lot numéro soixante dix (70) :

Dans le bâtiment C, au sous-sol, une cave, portant le numéro 70 sur le plan du sous-sol.

Et les un/millièmes (1/1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les un/millièmes (1/1000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment C.

Lot numéro soixante et onze (71) :

Dans le bâtiment C, au rez-de-chaussée à droite sur le palier, un appartement de type T2 comprenant : hall, séjour-cuisine, une chambre, salle de bains, dressing, W.C., avec terrasse et jardin privés, portant le LOT 01 sur le plan du rez-de-chaussée.

Et les vingt quatre/millièmes (24/1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les cinquante deux/millièmes (52/1000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment C.

Et les quarante huit/millièmes (48/1000 èmes) des charges spéciales à l'ascenseur.

Lot numéro soixante douze (72) :

Dans le bâtiment C, au rez-de-chaussée à droite sur le palier, un appartement de type T3 comprenant : hall, séjour-cuisine, deux chambres, dégagement, salle de bains, W.C., avec balcon, portant le LOT 02 sur le plan du rez-de-chaussée.

Et les trente quatre/millièmes (34/1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les soixante treize/millièmes (73/1000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment C.

Et les soixante huit/millièmes (68/1000 èmes) des charges spéciales à l'ascenseur.

Lot numéro soixante treize (73) :

Dans le bâtiment C, au rez-de-chaussée en face sur le palier, un appartement de type T3 comprenant : hall, séjour-cuisine, deux chambres, dégagement, salle de bains, W.C., avec balcon, portant le LOT 03 sur le plan du rez-de-chaussée.

Et les trente/millièmes (30/1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les soixante cinq/millièmes (65/1000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment C.

Et les cinquante huit/millièmes (58/1000 èmes) des charges spéciales à l'ascenseur.

Lot numéro soixante quatorze (74) :

Dans le bâtiment C, au rez-de-chaussée à gauche sur le palier, un appartement de type T3 comprenant : hall, séjour-cuisine, deux chambres, dégagement, salle de bains, W.C., avec balcon, portant le LOT 04 sur le plan du rez-de-chaussée.

Et les trente deux/millièmes (32/1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les soixante six/millièmes (66/1000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment C.

Et les soixante quatre/millièmes (64/1000 èmes) des charges spéciales à l'ascenseur.

Lot numéro soixante quinze (75) :

Dans le bâtiment C, au rez-de-chaussée à gauche sur le palier, un appartement de type T2 comprenant : hall, séjour-cuisine, une chambre, salle de bains, W.C., avec terrasse et jardin privatifs, portant le LOT 05 sur le plan du rez-de-chaussée.

Et les vingt cinq/millièmes (25/1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les cinquante trois/millièmes (53/1000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment C.

Et les quarante neuf/millièmes (49/1000 èmes) des charges spéciales à l'ascenseur.

Lot numéro soixante seize (76) :

Dans le bâtiment C, au premier étage à droite sur le palier, un appartement de type T2 comprenant : hall, séjour-cuisine, une chambre, salle de bains, dressing, W.C., avec balcon, portant le LOT 06 sur le plan du premier étage.

Et les vingt trois/millièmes (23/1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les cinquante et un/millièmes (51/1000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment C.

Et les cinquante six/millièmes (56/1000 èmes) des charges spéciales à l'ascenseur.

Lot numéro soixante dix sept (77) :

Dans le bâtiment C, au premier étage à droite sur le palier, un appartement de type T3 comprenant : hall, séjour-cuisine, deux chambres, dégagement, salle de bains, W.C., avec balcon, portant le LOT 07 sur le plan du premier étage.

Et les trente quatre/millièmes (34/1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les soixante treize/millièmes (73/1000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment C.

Et les soixante dix neuf/millièmes (79/1000 èmes) des charges spéciales à l'ascenseur.

Lot numéro soixante dix huit (78) :

Dans le bâtiment C, au premier étage en face sur le palier, un appartement de type T3 comprenant : hall, séjour-cuisine, deux chambres, dégagement, salle de bains, W.C., avec balcon, portant le LOT 08 sur le plan du premier étage.

Et les trente/millièmes (30/1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les soixante cinq/millièmes (65/1000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment C.

Et les soixante huit/millièmes (68/1000 èmes) des charges spéciales à l'ascenseur.

Lot numéro soixante dix neuf (79) :

Dans le bâtiment C, au premier étage à gauche sur le palier, un appartement de type T3 comprenant : hall, séjour-cuisine, deux chambres, dégagement, salle de bains, W.C., avec balcon, portant le LOT 09 sur le plan du premier étage.

Et les trente deux/millièmes (32/1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les soixante six/millièmes (66/1000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment C.

Et les soixante quatorze/millièmes (74/1000 èmes) des charges spéciales à l'ascenseur.

Lot numéro quatre vingt (80) :

Dans le bâtiment C, au premier étage à gauche sur le palier, un appartement de type T2 comprenant : hall, séjour-cuisine, une chambre, salle de bains, W.C., avec balcon, portant le LOT 10 sur le plan du premier étage.

Et les vingt quatre/millièmes (24/1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les cinquante deux/millièmes (52/1000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment C.

Et les cinquante sept/millièmes (57/1000 èmes) des charges spéciales à l'ascenseur.

Lot numéro quatre vingt un (81) :

Dans le bâtiment C, au deuxième étage combles, à droite sur le palier, un appartement de type T2 comprenant : hall, séjour-cuisine, une chambre, salle de bains, dressing, W.C., avec balcon, portant le LOT 11 sur le plan des combes.

Et les vingt trois/millièmes (23/1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les cinquante /millièmes (50/1000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment C.

Et les soixante quatre/millièmes (64/1000 èmes) des charges spéciales à l'ascenseur.

Lot numéro quatre vingt deux (82) :

Dans le bâtiment C, au deuxième étage combles, à droite sur le palier, un appartement de type T3 comprenant : hall, séjour-cuisine, deux chambres, dégagement, salle de bains, W.C., avec balcon, portant le LOT 12 sur le plan des combles.

Et les trente quatre/millièmes (34/1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les soixante douze/millièmes (72/1000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment C.

Et les quatre vingt neuf/millièmes (89/1000 èmes) des charges spéciales à l'ascenseur.

Lot numéro quatre vingt trois (83) :

Dans le bâtiment C, au deuxième étage combles, en face sur le palier, un appartement de type T3 comprenant : hall, séjour-cuisine, deux chambres, dégagement, salle de bains, W.C., avec balcon, portant le LOT 13 sur le plan des combles.

Et les trente/millièmes (30/1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les soixante cinq/millièmes (65/1000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment C.

Et les soixante dix sept/millièmes (77/1000 èmes) des charges spéciales à l'ascenseur.

Lot numéro quatre vingt quatre (84) :

Dans le bâtiment C, au deuxième étage combles, à gauche sur le palier, un appartement de type T3 comprenant : hall, séjour-cuisine, deux chambres, dégagement, salle de bains, W.C., avec balcon, portant le LOT 14 sur le plan des combles.

Et les trente deux/millièmes (32/1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les soixante cinq/millièmes (65/1000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment C.

Et les quatre vingt quatre/millièmes (84/1000 èmes) des charges spéciales à l'ascenseur.

Lot numéro quatre vingt cinq (85) :

Dans le bâtiment C, au deuxième étage combles, à gauche sur le palier, un appartement de type T2 comprenant : hall, séjour-cuisine, une chambre, salle de bains, W.C., avec balcon, portant le LOT 15 sur le plan des combles.

Et les vingt quatre/millièmes (24/1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les cinquante deux/millièmes (52/1000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment C.

Et les soixante cinq/millièmes (65/1000 èmes) des charges spéciales à l'ascenseur.

ORIGINE DE PROPRIETE

Le terrain d'assiette sur lequel le bâtiment C va être édifié, appartient à la Société MARELE II, par suite de l'acquisition qu'elle en a faite de :

La CONGREGATION DES SŒURS DE SAINT JOSEPH DE LYON, reconnue par Ordonnance Royale de Charles X en date du 23 Mars 1828, et répertoriée sous

le numéro SIREN 779 824 994, dont le siège est à LYON 1^{er} Arrondissement (69001)
20 rue des Chartreux,

Aux termes d'un acte reçu par Maître Véronique BERROD, Notaire à
BELLEGARDE SUR VALSERINE, le 30 Septembre 2004.

Ladite vente a été consentie moyennant un prix payé comptant et quittancé
dans l'acte.

Une copie authentique dudit acte de vente a été publiée au bureau des
hypothèques de NANTUA le 26 Novembre 2004, volume 2004 P n° 10059.

ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

L'origine de propriété antérieure est contenue dans le règlement de
copropriété état descriptif de division initial établi par Me BERROD Notaire soussigné
le 21 juin 2005.

NOUVEL ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

Le nouvel état descriptif 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.

Tableau récapitulatif

N° des lots	Bâti-ment	Etage	Nature du lot	Tantièmes généraux	Tantièmes particuliers
1	A	au sous-sol	une cave	1/1000	2/1000
2	A	au sous-sol	une cave	1/1000	2/1000
3	A	au sous-sol	une cave	1/1000	2/10000
4	A	au sous-sol	une cave	1/1000	2/1000
5	A	au sous-sol	une cave	1/1000	2/1000
6	A	au sous-sol	une cave	1/1000	2/1000
7	A	au sous-sol	une cave	1/1000	2/1000
8	A	au sous-sol	une cave	1/1000	2/1000
9	A	au rez-de-chaussée	un appartement de type T3 terrasse + jardin	50/1000	96/1000
10	A	au rez-de-chaussée	un appartement de type T4 terrasse + jardin	51/1000	102/1000
11	A	au rez-de-chaussée	un appartement de type T4 terrasse + jardin	68/1000	141/1000
12	A	au premier étage	un appartement de type T3 + balcon	45/1000	96/1000
13	A	au premier étage	un appartement de type T4 + balcon	47/1000	102/1000

14	A	au premier étage	un appartement de type T5 + balcon	71/1000	154/1000
15	A	au deuxième étage	un appartement de type T6 + balcons	77/1000	164/1000
16	A	au deuxième étage	un appartement T5 + balcon	59/1000	129/1000
17	B	au sous-sol	une place de parking couverte	2/1000	36/1000
18	B	au sous-sol	une place de parking couverte	2/1000	36/1000
19	B	au sous-sol	une place de parking couverte	2/1000	36/1000
20	B	au sous-sol	une place de parking couverte	2/1000	36/1000
21	B	au sous-sol	une place de parking couverte	2/1000	36/1000
22	B	au sous-sol	une place de parking couverte	2/1000	36/1000
23	B	au sous-sol	une place de parking couverte	2/1000	36/1000
24	B	au sous-sol	une place de parking couverte	2/1000	36/1000
25	B	au sous-sol	une place de parking couverte	3/1000	59/1000
26	B	au sous-sol	une place de parking couverte	2/1000	36/1000
27	B	au sous-sol	une place de parking couverte	2/1000	36/1000
28	B	au sous-sol	une place de parking couverte	2/1000	36/1000
29	B	au sous-sol	une place de parking couverte	2/1000	36/1000
30	B	au sous-sol	une place de parking couverte	2/1000	36/1000
31	B	au sous-sol	une place de parking couverte	2/1000	36/1000
32	B	au sous-sol	une place de parking couverte	2/1000	36/1000
33	B	au rez-de-chaussée	une place de parking extérieure	1/1000	26/1000
34	B	au rez-de-chaussée	une place de parking extérieure	1/1000	26/1000
35	B	au rez-de-chaussée	une place de parking extérieure	1/1000	26/1000
36	B	au rez-de-chaussée	une place de parking extérieure	1/1000	26/1000
37	B	au rez-de-chaussée	une place de parking extérieure	1/1000	26/1000
38	B	au rez-de-chaussée	une place de parking extérieure	1/1000	26/1000
39	B	au rez-de-chaussée	une place de parking extérieure	1/1000	26/1000
40	B	au rez-de-chaussée	une place de parking extérieure	1/1000	26/1000
41	B	au rez-de-chaussée	une place de parking extérieure	1/1000	26/1000

42	B	au rez-de-chaussée	une place de parking extérieure	1/1000	26/1000
43	B	au rez-de-chaussée	une place de parking extérieure	2/1000	37/1000
44	B	au rez-de-chaussée	une place de parking extérieure	1/1000	26/1000
45	B	au rez-de-chaussée	une place de parking extérieure	1/1000	26/1000
46	B	au rez-de-chaussée	une place de parking extérieure	1/1000	26/1000
47	B	au rez-de-chaussée	une place de parking extérieure	1/1000	26/1000
48			Lot transitoire		Annulé et remplacé par les lots 49 à 86
49	C	au sous-sol	un garage	6/1000	13/1000 (issu de la division du lot 48)
50	C	au sous-sol	un garage	3/1000	7/1000 (issu de la division du lot 48)
51	C	au sous-sol	un garage	3/1000	7/1000 (issu de la division du lot 48)
52	C	au sous-sol	un garage	3/1000	7/1000 (issu de la division du lot 48)
53	C	au sous-sol	un garage	3/1000	5/1000 (issu de la division du lot 48)
54	C	au sous-sol	un garage	3/1000	7/1000 (issu de la division du lot 48)
55	C	au sous-sol	un garage	3/1000	7/1000 (issu de la division du lot 48)
56	C	au sous-sol	un garage	6/1000	13/1000 (issu de la division du lot 48)
57	C	au sous-sol	une cave	1/1000	1/1000 (issu de la division du lot 48)
58	C	au sous-sol	une cave	1/1000	1/1000 (issu de la division du lot 48)
59	C	au sous-sol	une cave	1/1000	1/1000 (issu de la division du lot 48)
60	C	au sous-sol	une cave	1/1000	1/1000 (issu de la division du lot 48)
61	C	au sous-sol	une cave	1/1000	1/1000 (issu de la division du lot 48)
62	C	au sous-sol	une cave	1/1000	1/1000 (issu de la division du lot 48)
63	C	au sous-sol	une cave	1/1000	1/1000 (issu de la

					division du lot 48)
64	C	au sous-sol	une cave	1/1000	1/1000 (issu de la division du lot 48)
65	C	au sous-sol	une cave	1/1000	1/1000 (issu de la division du lot 48)
66	C	au sous-sol	une cave	1/1000	1/1000 (issu de la division du lot 48)
67	C	au sous-sol	une cave	1/1000	1/1000 (issu de la division du lot 48)
68	C	au sous-sol	une cave	1/1000	1/1000 (issu de la division du lot 48)
69	C	au sous-sol	une cave	1/1000	1/1000 (issu de la division du lot 48)
70	C	au sous-sol	une cave	1/1000	1/1000 (issu de la division du lot 48)
71	C	au rez-de-chaussée	un appartement de type T2 + terrasse + jardin	24/1000	52/1000 (issu de la division du lot 48)
72	C	au rez-de-chaussée	un appartement de type T3 + balcon	34/1000	73/1000 (issu de la division du lot 48)
73	C	au rez-de-chaussée	un appartement de type T3 + balcon	30/1000	65/1000 (issu de la division du lot 48)
74	C	au rez-de-chaussée	un appartement de type T3 + balcon	32/1000	66/1000 (issu de la division du lot 48)
75	C	au rez-de-chaussée	un appartement de type T2 + terrasse + jardin	25/1000	53/1000 (issu de la division du lot 48)
76	C	au premier étage	un appartement de type T2 + balcon	23/1000	51/1000 (issu de la division du lot 48)
77	C	au premier étage	un appartement de type T3 + balcon	34/1000	73/1000 (issu de la division du lot 48)
78	C	au premier étage	un appartement de type T3 + balcon	30/1000	65/1000 (issu de la division du lot 48)
79	C	au premier étage	un appartement de type T3 + balcon	32/1000	66/1000 (issu de la division du lot 48)
80	C	au premier étage	un appartement de type T2 + balcon	24/1000	52/1000 (issu de la division du lot 48)
81	C	au deuxième étage combles	un appartement de type T2 + balcon	23/1000	50/1000 (issu de la division du lot 48)
82	C	au deuxième étage combles	un appartement de type T3 + balcon	34/1000	72/1000 (issu de la division du lot 48)

83	C	au deuxième étage combles	un appartement de type T3 + balcon	30/1000	65/1000 (issu de la division du lot 48)
84	C	au deuxième étage combles	un appartement de type T3 + balcon	32/1000	65/1000 (issu de la division du lot 48)
85	C	au deuxième étage combles	un appartement de type T2 + balcon	24/1000	52/1000 (issu de la division du lot 48)
TOTAL TANTIEMES GENERAUX				1000/1000	
TOTAL TANTIEMES BATIMENT A :					1000/1000
TOTAL TANTIEMES BATIMENT B :					1000/1000
TOTAL TANTIEMES BATIMENT C :					1000/1000

DOMICILE

Domicile est élu de plein droit au siège de la société requérante.

PUBLICITE FONCIERE

Le présent acte sera publié au Bureau des Hypothèques de NANTUA, conformément à la loi du 10 Juillet 1965 et aux dispositions légales relatives à la publicité foncière.

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

Les frais des présentes sont supportés par chaque acquéreur de lots dans le bâtiment C.

POUVOIRS

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière, les parties agissant dans un intérêt commun, donnent tous pouvoirs nécessaires à tout clerc 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 tous les documents hypothécaires, cadastraux ou d'état civil.

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 Maîtres Eric GAUVIN et Véronique BERROD, Notaires associés à BELLEGARDE SUR VALSERINE (Ain), 1, rue Joseph Marion. Téléphone : 04.50.56.02.40 Télécopie : 04.50.48.03.60 Courriel : eric.gauvin@notaires.fr veronique.berrod@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 immobilière à des fins statistiques.

DONT ACTE sur vingt-sept pages.

Fait et passé aux lieu, jour, mois et an ci-dessus indiqués.

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

SUIVENT LES SIGNATURES

POUR COPIE CERTIFIEE CONFORME

Publié au bureau des hypothèques de NANTUA le 4 mai 2010, volume 2010 P, numéro 3483.

SCP Eric GAUVIN - Véronique BERROD
Notaires associés
1, Rue Joseph Marion - B.P. 173
01201 BELLEGARDE SUR VALSERINE

CP. LE SAINT JOSEPH
132 RUE SAINT MAURICE
01630 CHALLEX
PAR TIT SYNDIC LUDIMMO SARL.

Annexé à la n. 1341/2009
reçu par le notaire soussigné
le 23 mars 2010

Annexe 1
B
E

**PROCÈS – VERBAL DE LA RÉUNION DE
L'ASSEMBLÉE GENERALE DES COPROPRIETAIRES
DU 29 DECEMBRE 2009**

Convoqués par lettre recommandée avec avis de réception par le syndic, les copropriétaires de l'immeuble LE SAINT JOSEPH sis 132 RUE SAINT MAURICE à 01630 CHALLEX, se sont réunis en assemblée générale le MARDI 29 DECEMBRE 2009 à 15 H 00, dans les bureaux du syndic, 13 PLACE JULES MERCIER à 74200 THONON LES BAINS.

L'émargement de la feuille de présence fait ressortir 6 copropriétaires présents ou représentés pour 814 / 1000 es.

Sont absents : M. / Mme CLARKE / CUNNINGHAM / JOHNSTON SEAN.

L'assemblée passe à étude de l'ordre du jour et aux votes des résolutions :

**1. ELECTION DU PRESIDENT, DU OU DES EVENTUEL(S) SCRUTATEUR(S) ET DU
SECRETAIRE QUI COMPOSERONT LE BUREAU DE SEANCE**

Mme COSTELLO est élue présidente de séance.

Abstention : néant

Vote contre : néant

Vote pour : tous

Résolution adoptée à l'unanimité.

M. BERNAZ est élu scrutateur.

Abstention : néant

Vote contre : néant

Vote pour : tous

Résolution adoptée à l'unanimité.

M. GOSSELIN (TIT SYNDIC LUDIMMO SARL) est élu secrétaire de séance.

Abstention : néant

Vote contre : néant

Vote pour : tous

Résolution adoptée à l'unanimité.

**2. DEMISSION DE LA SARL TIT SYNDIC LUDIMMO SARL DE SES FONCTIONS DE
SYNDIC**

L'assemblée générale prend acte de la démission de la SARL TIT SYNDIC LUDIMMO SARL de ses fonctions de syndic à effet au 31 décembre 2009.



Associations Syndicales Copropriétés Lotissements

13 place Jules Mercier
BP 199
74205 THONON Cedex
Tél.: 04 50 17 08 45
Fax: 04 26 68 24 18

sarl MARELE II
MONSIEUR DOMINIQUE FONTAINE
305 RUE DE CHAMP MENU
74200 ALLINGES

THONON-LES-BAINS, le 30 décembre 2009

Référence : Chl / RESIDENCE SAINT JOSEPH
01630 CHALLEX

Madame, Monsieur,

Veillez trouver sous ce pli le procès verbal de la réunion de l'assemblée générale des copropriétaires du 29 décembre 2009.

Je vous rappelle les dispositions de l'article 42 de la Loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis :

« Les actions qui ont pour objet de contester les décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants, dans un délai de deux mois à compter de la notification desdites décisions qui leur est faite à la diligence du syndic, dans un délai de deux mois à compter de la tenue de l'assemblée générale. Sauf en cas d'urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'assemblée générale en application des articles 25 et 26 est suspendue jusqu'à l'expiration du délai mentionné à la première phrase du présent alinéa » ... / ... par ailleurs, «Le montant de l'amende civile dont est redevable, en application de l'article 32-1 du Nouveau Code de procédure civile, celui qui agit en justice de manière dilatoire ou abusive est de 150 à 3000 euro lorsque cette action a pour objet de contester une décision d'une assemblée générale concernant les travaux mentionnés au c de l'article 26. »

Je vous prie croire, Madame, Monsieur, à l'expression de mes sentiments dévoués.

Ludovic GOSSELIN
06.72.48.58.68
ludovic@tit-immobilier.com



3. ELECTION D'UN NOUVEAU SYNDIC EN LA PERSONNE DE LA SAS FONCIA VOLTAIRE REPRESENTEE PAR M. CHRISTOPHE AGOSTINI

L'assemblée générale désigne la SAS FONCIA VOLTAIRE en qualité de syndic, représentée par M. Sylvain RICHERD, pour une durée qui débutera le 1^{er} janvier 2010 et prendra fin le 30 juin 2012 au plus tard, ou à la date à laquelle le mandat du syndic aura été renouvelé par l'assemblée, si cette date est antérieure au 31 décembre 2010, ou encore, au cas où ce renouvellement ne pourrait intervenir faute de réunion des conditions de majorité prévues par les articles 25 et 25-1 de la loi du 10 juillet 1965, le jour du vote de l'assemblée qui serait appelée, sur deuxième convocation, à statuer sur ce renouvellement. La présidente de l'assemblée générale est mandatée pour signer ce contrat.

Abstention : néant

Vote contre : néant

Vote pour : tous

Résolution adoptée à l'unanimité.

4. RATIFICATION DU PROJET DE MODIFICATION DE L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION ETABLI PAR LA SCP BARNOUD-TROMBERT, GEOMETRES ASSOCIES, A LA SUITE DE LA SUPPRESSION DU LOT 48 ET LA CREATION DES LOTS N° 49 A 86 ET MANDAT AU SYNDIC POUR LA REGULARISATION DES ACTES EN CE SENS

L'assemblée générale ratifie le projet de modification de l'état descriptif de division établi par la SCP BARNOUD-TROMBERT, géomètres associés, à la suite de la suppression du lot 48 et la création des lots n° 49 à 86 et donne mandat et pouvoir à son syndic pour la régularisation de tous actes auprès du notaire.

Abstention : néant

Vote contre : néant

Vote pour : tous

Résolution adoptée à l'unanimité.

5. AUTORISATION SOLLICITEE PAR LE PROMOTEUR, A L'OCCASION DE LA CREATION DES LOTS N° 49 A 86 POUR QUE LE PORTAIL AUTOMATIQUE RESTE OUVERT LE TEMPS DU CHANTIER

Monsieur BERNAZ précise que le cabinet ALPES-CONTROLES assurera la mission SPS sur l'opération de construction. Bien entendu, le chantier sera clôturé par des barrières pour la fin du mois de février 2010 au plus tard. Il informe l'assemblée générale qu'un constat d'huissier sera établi avant le début du chantier et sera transmis au syndic pour diffusion aux copropriétaires.

L'assemblée générale donne l'autorisation au promoteur de laisser le portail automatique ouvert le temps du chantier à l'occasion de la création des lots n° 49 à 86.

Abstention : néant

Vote contre : Mme COSTELLO pour 314 / 1 000 es

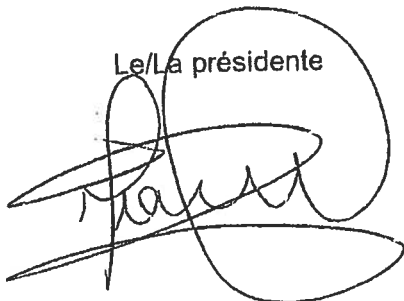
Vote pour : SARL MARELE pour 500 / 1 000 es

La majorité est insuffisante pour valider le projet de résolution qui ne peut être votée ce jour. Toutefois, Mme COSTELLO reportera les informations obtenues auprès de ses mandants et informera le syndic d'un éventuel accord.

Plus rien étant inscrit à l'ordre du jour, et personne ne demandant la parole, le/la président(e) lève la réunion à 16 H 10

Ont signé

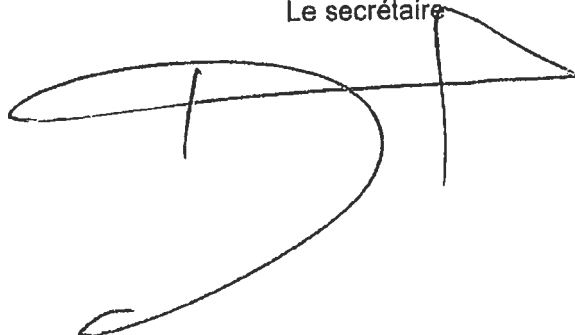
Le/La présidente



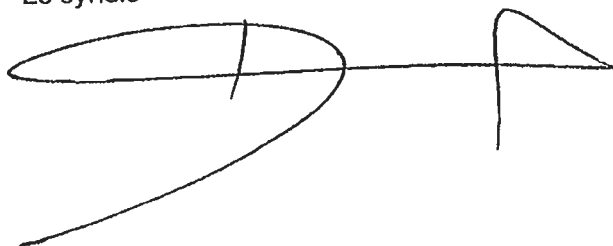
Les assesseurs



Le secrétaire



Pour diffusion,
Le syndic



Article 42 de la Loi du 10.07.1965 :

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

«Le montant de l'amende civile dont est redevable, en application de l'article 32-1 du Nouveau Code de procédure civile, celui qui agit en justice de manière dilatoire ou abusive est de 150 à 3000 euro lorsque cette action a pour objet de contester une décision d'une assemblée générale concernant les travaux mentionnés au c de l'article 26. »

COMMUNE DE CHALLEX

Annexe 3



Rue Saint-Maurice

Annexé à l'acte de division
reçu par le
le 23 mars 2010

Résidence « Saint-Joseph »

Modification de l'Etat Descriptif de Division

**Suppression du lot n°48
Création des lots n°49 à 85**

**SCP MICHEL BARNOUD
FABRICE TROMBERT**
Géomètres Experts associés
9, Avenue du Général de Gaulle Entrée A
74200 THONON LES BAINS
☎ 04.50.71.37.01.

**Février 2010
Réf : 04-051**

Modificatif de l'Etat Descriptif de Division

Le présent modificatif de copropriété s'applique à l'ensemble immobilier cadastré **section B n° 685-686 - 687 - 688 et 689**, pour une contenance cadastrale totale de **41 ares 05**, copropriété dénommée Résidence « Saint-Joseph » située Rue Saint-Maurice sur la commune de CHALLEX.

L'immeuble a fait l'objet d'un état descriptif de division, établi par Michel BARNOUD, géomètre-expert à THONON-LES-BAINS, qui a divisé l'immeuble en quarante-huit lots numérotés de un à quarante-huit.

Le présent modificatif a pour objet la subdivision du lot n°48 en trente-sept lots numérotés de 49 à 85.

La somme des quotes-parts de parties communes est inchangée, il était attribué au lot n°48, **475** tantièmes de la propriété du sol et des parties communes générales et il sera attribué au total aux lots n°49 à 85, **475** tantièmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

Suppression du lot n°48 et création des lots n°49 à 85

- **Lot n° 49 au lot n° 56 : Bâtiment C**

Sous-sol : Garages

- **Lot n° 57 au lot n° 70 : Bâtiment C**

Sous-sol : Caves

- **Lot n° 71 : Bâtiment C**

Rez-de-chaussée

1 appartement Type T2 avec terrasse

constitué de : hall, cuisine ouverte sur séjour, 1 chambre, dressing, wc, salle de bains.

- **Lot n° 72 : Bâtiment C**

Rez-de-chaussée

1 appartement Type T3 avec balcon

constitué de : hall, cuisine ouverte sur séjour, dégagement, 2 chambres, wc, salle de bains.

- **Lot n° 73 : Bâtiment C**

Rez-de-chaussée

1 appartement Type T3 avec balcon

constitué de : hall, dégagement, cuisine ouverte sur séjour, 2 chambres, wc, salle de bains.

- **Lot n° 74 : *Bâtiment C***
Rez-de-chaussée
1 appartement Type T3 avec balcon
constitué de : hall, dégagement, cuisine ouverte sur séjour, 2 chambres, wc, salle de bains.

- **Lot n° 75 : *Bâtiment C***
Rez-de-chaussée
1 appartement Type T2 avec terrasse
constitué de : hall, cuisine ouverte sur séjour, 1 chambre, wc, salle de bains.

- **Lot n° 76 :**
1^{er} étage
1 appartement Type T2 avec balcon
constitué de : hall, cuisine ouverte sur séjour, 1 chambre, dressing, wc, salle de bains.

- **Lot n° 77 : *Bâtiment C***
1^{er} étage
1 appartement Type T3 avec balcon
constitué de : hall, cuisine ouverte sur séjour, dégagement, 2 chambres, wc, salle de bains.

- **Lot n° 78 : *Bâtiment C***
1^{er} étage
1 appartement Type T3 avec balcon
constitué de : hall, dégagement, cuisine ouverte sur séjour, 2 chambres, wc, salle de bains.

- **Lot n° 79 : *Bâtiment C***
1^{er} étage
1 appartement Type T3 avec balcon
constitué de : hall, dégagement, cuisine ouverte sur séjour, 2 chambres, wc, salle de bains.

- **Lot n° 80 :**
1^{er} étage
1 appartement Type T2 avec balcon
constitué de : hall, cuisine ouverte sur séjour, 1 chambre, wc, salle de bains.

- **Lot n° 81 : *Bâtiment C***
Combles
1 appartement Type T2 avec balcon et une partie dont la hauteur est inférieure à 1.80m
constitué de : hall, cuisine ouverte sur séjour, 1 chambre, dressing, wc, salle de bains.

Fr

▪ **Lot n° 82 : Bâtiment C**

Combles

1 appartement Type T3 avec balcon et une partie dont la hauteur est inférieure à 1.80m
constitué de : hall, cuisine ouverte sur séjour, dégagement, 2 chambres, wc, salle de bains.

▪ **Lot n° 83 : Bâtiment C**

Combles

1 appartement Type T3 avec balcon et une partie dont la hauteur est inférieure à 1.80m
constitué de : hall, dégagement, cuisine ouverte sur séjour, 2 chambres, wc, salle de bains.

▪ **Lot n° 84 : Bâtiment C**

Combles

1 appartement Type T3 avec balcon et une partie dont la hauteur est inférieure à 1.80m
constitué de : hall, dégagement, cuisine ouverte sur séjour, 2 chambres, wc, salle de bains.

▪ **Lot n° 85 : Bâtiment C**

Combles

1 appartement Type T2 avec balcon et une partie dont la hauteur est inférieure à 1.80m
constitué de : hall, cuisine ouverte sur séjour, 1 chambre, wc, salle de bains.



Tableau tantièmes généraux

Indication Architecte	N° de lot	Situation Etage	Nature du lot	Quote-part Parties communes générales de l'ensemble	Observation
	48		Lot Transitoire	475	Lot supprimé
Garage 01	49	Sous-sol	Garage	6	Nouveau lot
Garage 02	50	Sous-sol	Garage	3	Nouveau lot
Garage 03	51	Sous-sol	Garage	3	Nouveau lot
Garage 04	52	Sous-sol	Garage	3	Nouveau lot
Garage 05	53	Sous-sol	Garage	3	Nouveau lot
Garage 06	54	Sous-sol	Garage	3	Nouveau lot
Garage 07	55	Sous-sol	Garage	3	Nouveau lot
Garage 08	56	Sous-sol	Garage	6	Nouveau lot
	57	Sous-sol	Cave	1	Nouveau lot
	58	Sous-sol	Cave	1	Nouveau lot
	59	Sous-sol	Cave	1	Nouveau lot

17

Indication Architecte	N° de lot	Situation Etage	Nature du lot	Quote-part Parties communes générales de l'ensemble	Observation
	60	Sous-sol	Cave	1	Nouveau lot
	61	Sous-sol	Cave	1	Nouveau lot
	62	Sous-sol	Cave	1	Nouveau lot
	63	Sous-sol	Cave	1	Nouveau lot
	64	Sous-sol	Cave	1	Nouveau lot
	65	Sous-sol	Cave	1	Nouveau lot
	66	Sous-sol	Cave	1	Nouveau lot
	67	Sous-sol	Cave	1	Nouveau lot
	68	Sous-sol	Cave	1	Nouveau lot
	69	Sous-sol	Cave	1	Nouveau lot
	70	Sous-sol	Cave	1	Nouveau lot

fs

Indication Architecte	N° de lot	Situation Etage	Nature du lot	Quote-part Parties communes générales de l'ensemble	Observation
LOT 01	71	Rez-de-chaussée	Appartement T2 avec terrasse	24	Nouveau lot
LOT 02	72	Rez-de-chaussée	Appartement T3 avec balcon	34	Nouveau lot
LOT 03	73	Rez-de-chaussée	Appartement T3 avec balcon	30	Nouveau lot
LOT 04	74	Rez-de-chaussée	Appartement T3 avec balcon	32	Nouveau lot
LOT 05	75	Rez-de-chaussée	Appartement T2 avec terrasse	25	Nouveau lot
LOT 06	76	1 ^{er} étage	Appartement T2 avec balcon	23	Nouveau lot
LOT 07	77	1 ^{er} étage	Appartement T3 avec balcon	34	Nouveau lot
LOT 08	78	1 ^{er} étage	Appartement T3 avec balcon	30	Nouveau lot
LOT 09	79	1 ^{er} étage	Appartement T3 avec balcon	32	Nouveau lot
LOT 10	80	1 ^{er} étage	Appartement T2 avec balcon	24	Nouveau lot
LOT 11	81	Combles	Appartement T2 avec balcon et avec une partie < 1.80m	23	Nouveau lot
LOT 12	82	Combles	Appartement T3 avec balcon et avec une partie < 1.80m	34	Nouveau lot
LOT 13	83	Combles	Appartement T3 avec balcon et avec une partie < 1.80m	30	Nouveau lot

Indication Architecte	N° de lot	Situation Etage	Nature du lot	Quote-part Parties communes générales de l'ensemble	Observation
LOT 14	84	Combles	Appartement T3 avec balcon et avec une partie<1.80m	32	Nouveau lot
LOT 15	85	Combles	Appartement T2 avec balcon et avec une partie<1.80m	24	Nouveau lot



Tableau millièmes de charges

Indication Architecte	N° lot	Situation Etage	Nature du lot	Batiment C	Ascenseur
				Charges Spéciales (millièmes)	Charges Spéciales (millièmes)
Garage 01	49	Sous-sol	Garage	13	
Garage 02	50	Sous-sol	Garage	7	
Garage 03	51	Sous-sol	Garage	7	
Garage 04	52	Sous-sol	Garage	7	
Garage 05	53	Sous-sol	Garage	5	
Garage 06	54	Sous-sol	Garage	7	
Garage 07	55	Sous-sol	Garage	7	
Garage 08	56	Sous-sol	Garage	13	
	57	Sous-sol	Cave	1	
	58	Sous-sol	Cave	1	
	59	Sous-sol	Cave	1	
	60	Sous-sol	Cave	1	
	61	Sous-sol	Cave	1	
	62	Sous-sol	Cave	1	
	63	Sous-sol	Cave	1	
	64	Sous-sol	Cave	1	
	65	Sous-sol	Cave	1	
	66	Sous-sol	Cave	1	

6

Indication Architecte	N° lot	Situation Etage	Nature du lot	Batiment	Ascenseur
				C	
				Charges Spéciales (millièmes)	Charges Spéciales (millièmes)
	67	Sous-sol	Cave	1	
	68	Sous-sol	Cave	1	
	69	Sous-sol	Cave	1	
	70	Sous-sol	Cave	1	
LOT 01	71	Rez-de-chaussée	Appartement T2 avec terrasse	52	48
LOT 02	72	Rez-de-chaussée	Appartement T3 avec balcon	73	68
LOT 03	73	Rez-de-chaussée	Appartement T3 avec balcon	65	58
LOT 04	74	Rez-de-chaussée	Appartement T3 avec balcon	66	64
LOT 05	75	Rez-de-chaussée	Appartement T2 avec terrasse	53	49
LOT 06	76	1 ^{er} étage	Appartement T2 avec balcon	51	56
LOT 07	77	1 ^{er} étage	Appartement T3 avec balcon	73	79
LOT 08	78	1 ^{er} étage	Appartement T3 avec balcon	65	68
LOT 09	79	1 ^{er} étage	Appartement T3 avec balcon	66	74
LOT 10	80	1 ^{er} étage	Appartement T2 avec balcon	52	57
LOT 11	81	Combles	Appartement T2 avec balcon et avec une partie<1.80m	50	64
LOT 12	82	Combles	Appartement T3 avec balcon et avec une partie<1.80m	72	89

10

Indication Architecte	N° lot	Situation Etage	Nature du lot	Batiment C Charges Spéciales (millièmes)	Ascenseur Charges Spéciales (millièmes)
LOT 13	83	Combles	Appartement T3 avec balcon et avec une partie < 1.80m	65	77
LOT 14	84	Combles	Appartement T3 avec balcon et avec une partie < 1.80m	65	84
LOT 15	85	Combles	Appartement T2 avec balcon et avec une partie < 1.80m	52	65
				1000	1000

Fait à Thonon, le 23 février 2010

Le Géomètre Expert
Michel BARNOUD



EDDM



N° 3265

Formule de publication

(pour l'établissement d'expéditions, copies, extraits d'actes ou décisions judiciaires à publier)

BUREAU DES HYPOTHÈQUES	DÉPÔT	DATE
	2010 D N° 6373 EDDM	VOI Date : 04/05/2010 Volume : 2010 P N° 3483
HYPOTHEQUES NAI TU	TAXES B490	125,00 EUR
Dossier n°	SALAIRES	
04 MAI 2010		
REQ :	FOR :	TOTAL
Ent M	1er M	Droits : 125,00 EUR
2e M		

Salaires : 15,00 EUR

105788 13
VB/JM/



L'AN DEUX MILLE DIX,
LE VINGT TROIS MARS
A COLLONGES (Ain), 5 rue de la Source, à l'annexe de l'Office Notarial,
ci-après nommé,
Maître Véronique BERROD, Notaire Associé de la Société Civile
Professionnelle «Eric GAUVIN et Véronique BERROD», titulaire d'un Office
Notarial à BELLEGARDE SUR VALSERINE (Ain) 1 rue Joseph Marion,

A REÇU le présent acte contenant MODIFICATIF A UN ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION.

A la requête de :

La SAS FONCIA VOLTAIRE, ayant son siège social à FERNEY VOLTAIRE (Ain).
Agissant au nom et pour le compte et en qualité de syndic du "SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE LE SAINT JOSEPH SIS A CHALLEX (Ain) 132 RUE SAINT MAURICE, ledit immeuble cadastré Section B, numéros 685, 686, 687, 688 et 689.

Spécialement habilité à l'effet des présentes en vertu d'une délibération de l'assemblée générale des copropriétaires dudit immeuble en date du 29 décembre 2009 dont une copie demeurera annexée après mention à la minute des présentes (annexe 1).

La SAS FONCIA VOLTAIRE nommée aux fonctions de syndic aux termes de cette même assemblée.

Représentée aux présentes par Monsieur SAMOKHINE.

Préalablement à l'acte objet des présentes, le requérant a exposé ce qui suit :

EXPOSE**I.- REGLEMENT DE COPROPRIETE ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION ORIGINAIRES :**

L'immeuble ci-après désigné a fait l'objet d'un règlement de copropriété état descriptif de division établi suivant acte reçu par Me BERROD Notaire soussigné le 21 juin 2005, dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de NANTUA le 11 juillet 2005, volume 2005P, numéro 6256.

Désignation

Un ensemble immobilier dénommé « RESIDENCE SAINT JOSEPH » édifié sur un terrain situé à **CHALLEX (Ain), rue Saint Maurice**, et cadastré :

Section	N°	Lieudit	Surface
B	685	Challex	0ha03a 09ca
B	686	Challex	00ha05a16ca
B	687	132 rue Saint Maurice	00ha15a85ca
B	688	Challex	00ha07a75ca
B	689	Challex	00ha09a20ca

Total surface : 00ha 41a 05ca

Division de l'ensemble immobilier - Etat descriptif de division originaire

Cet ensemble immobilier comprend :

- Un premier bâtiment dénommé « Bâtiment A » constitué d'un rez-de-chaussée sur sous-sol, surélevé de deux étages à usage d'habitation,
- un deuxième bâtiment dénommé « Bâtiment B » constitué d'un ensemble de parkings en sous-sol et en surface,
- Et la construction d'un troisième bâtiment à usage d'habitation, futur bâtiment C, qui a fait l'objet d'un Permis de construire, sur le lot numéro 48 de la copropriété ci-après désigné, auxquels des millièmes de copropriété lui seront attribués, correspondant aux surfaces hors œuvre envisagées.

Le bâtiment A comprend :

- Au sous-sol : Huit lots à usage de cave, un local chaufferie, un local buanderie, escalier d'accès au rez-de-chaussée, et cage d'ascenseur.
- Au rez-de-chaussée : trois appartements avec terrasse et jardin, un T3, un T4 et un T5, sas, hall d'entrée, cage d'ascenseur, escalier accédant au sous-sol.
- Au premier étage : trois appartements avec balcon, un T3, un T4 et un T5, palier, escaliers d'accès au deuxième étage, cage d'ascenseur, et un escalier extérieur côté Ouest permettant de desservir l'appartement T3.
- Au deuxième étage : deux appartements avec balcon, un T5 et un T6, palier et cage d'ascenseur.

Le bâtiment B comprend :

- Au sous-sol : seize places de parkings couvertes, avec allée de desserte et une porte de garage fermant ainsi le sous-sol,
- et en surface : quinze places de parkings extérieures, avec allée de desserte.

Identification des lots

Ledit ensemble immobilier a été divisé en deux premiers bâtiments eux-mêmes divisés chacun en un certain nombre de lots. Un troisième bâtiment, futur bâtiment C, a fait l'objet d'un droit à construire, objet du lot 48 ci-après désigné.

Les bâtiments ne forment pas un ouvrage unique.

Le nombre de bâtiments est de deux, les bâtiments sont identifiés de la manière suivante :

« Bâtiment A », « Bâtiment B »

Chaque bâtiment est numéroté en un nombre de lots savoir :

1°) Pour le bâtiment A :

Lots 1 à 8 : caves

Lots 9 à 16 : appartements.

2°) Pour le bâtiment B :

Lots 17 à 32 : places de parking couvertes

Lots 33 à 47 : places de parking extérieures

3°) Pour le futur bâtiment C

Lot 48 : Droit à construire

Etant précisé :

Que les indications d'accès (à droite, porte gauche, etc..) se comprennent :

. au rez-de-chaussée : en entrant dans le hall depuis l'extérieur du bâtiment,

. et pour les niveaux en arrivant sur le palier par l'ascenseur.

Désignation des lots par bâtiment

I. - Dans le bâtiment « A »

Lot numéro un (1) :

Dans le bâtiment A, au sous-sol, une cave portant le numéro 1 du plan.

Avec le un/millième (1/1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les deux/millièmes (2/1000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment A.

Lot numéro deux (2) :

Dans le bâtiment A, au sous-sol, une cave portant le numéro 2 du plan.

Avec les un/millième (1/1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les deux/millièmes (2/1000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment A.

Lot numéro trois (3) :

Dans le bâtiment A, au sous-sol, une cave portant le numéro 3 du plan.

Avec les un/millième (1/1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les deux/dix millièmes (2/10000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment A.

Lot numéro quatre (4) :

Dans le bâtiment A, au sous-sol, une cave portant le numéro 4 du plan.

Avec les un/millième (1/1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les deux/millièmes (2/1000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment A.

Lot numéro cinq (5) :

Dans le bâtiment A, au sous-sol, une cave portant le numéro 5 du plan.

Avec les un/millième (1/1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les deux/millièmes (2/1000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment A.

Lot numéro six (6) :

Dans le bâtiment A, au sous-sol, une cave portant le numéro 6 du plan.

Avec les un/millième (1/1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les deux/millièmes (2/1000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment A.

Lot numéro sept (7) :

Dans le bâtiment A, au sous-sol, une cave portant le numéro 7 du plan.

Avec les un/millième (1/1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les deux/millièmes (2/1000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment A.

Lot numéro huit (8) :

Dans le bâtiment A, au sous-sol, une cave portant le numéro 8 du plan.

Avec les un/millième (1/1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les deux/millièmes (2/1000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment A.

Lot numéro neuf (9) :

Dans le bâtiment A, au rez-de-chaussée, un appartement de type T3 ayant son entrée sur la façade Ouest du bâtiment, comprenant : hall, deux rangements, cuisine, séjour, dégagement, salle de bains- wc, deux chambres, , terrasse et jardin privatif, portant le numéro 3 du plan de vente.

Avec les cinquante/millièmes (50/1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les quatre-vingt seize/millièmes (96/1000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment A.

Lot numéro dix (10) :

Dans le bâtiment A, au rez-de-chaussée à droite en entrant, un appartement de type T4 comprenant : hall, cuisine, séjour, deux chambres, dressing, wc, salle de bains, trois placards, terrasse et jardin privatif, portant le numéro 2 du plan de vente .

Avec les cinquante et un/millièmes (51/1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les cent deux/millièmes (102/1000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment A.

Lot numéro onze (11) :

Dans le bâtiment A, au rez-de-chaussée à gauche en entrant, un appartement de type T4 comprenant : hall, cuisine, séjour, trois chambres, wc, salle de bains, salle

de douche, trois placards, terrasse et jardin privatif, portant le numéro 1 du plan de vente.

Avec les soixante huit/millièmes (68/1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les cent quarante et un/millièmes (141/1000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment A.

Lot numéro douze (12) :

Dans le bâtiment A, au premier étage, un appartement de type T3 ayant son entrée sur la façade Ouest du bâtiment comprenant : hall, cuisine, séjour, deux chambres, salle de bains-wc, deux placards, dégagement et balcon, portant le numéro 6 du plan de vente.

Avec les quarante cinq/millièmes (45/1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les quatre-vingt seize/millièmes (96/1000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment A.

Lot numéro treize (13) :

Dans le bâtiment A, au premier étage à gauche sur le palier, un appartement de type T4 comprenant : hall, cuisine, séjour, deux chambres, dressing, wc, salle de bains, trois placards, et balcon, portant le numéro 5 du plan de vente.

Avec les quarante sept/millièmes (47/1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les cent deux/millièmes (102/1000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment A.

Lot numéro quatorze (14) :

Dans le bâtiment A, au premier étage à droite sur le palier, un appartement de type T5 comprenant : hall, cuisine, séjour, trois chambres, dressing, bureau, wc, salle de bains, salle de douche, deux dégagements, trois placards et balcon, portant le numéro 4 du plan de vente.

Avec les soixante et onze/millièmes (71/1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les cent cinquante quatre/millièmes (154/1000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment A.

Lot numéro quinze (15) :

Dans le bâtiment A, au deuxième étage à gauche sur le palier, un appartement de type T6 comprenant : hall, cuisine, séjour-salle à manger, quatre chambres, wc, salle de douche, dégagement, salle de bains-wc, six placards, et deux balcons, portant le numéro 8 du plan de vente. Cet appartement comprend une partie d'une hauteur inférieure à 1,80 m.

Avec les soixante dix sept/millièmes (77/1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les cent soixante quatre/millièmes (164/1000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment A.

Lot numéro seize (16) :

Dans le bâtiment A, au deuxième étage à droite sur le palier, un appartement T5 comprenant : cuisine-séjour, trois chambres, wc, salle de douche, dressing, deux dégagements, salle de bains-wc, cinq placards, et balcon, portant le numéro 7 du plan de vente.

Avec les cinquante neuf/millièmes (59/1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les cent vingt neuf/millièmes (129/1000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment A.

II. – Dans le bâtiment « B »

Lot numéro dix sept (17) :

Dans le bâtiment B, au sous-sol, une place de parking couverte portant le numéro 18 du plan de vente.

Avec les deux/millièmes (2/1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les trente six/millièmes (36/1000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment B.

Lot numéro dix huit (18) :

Dans le bâtiment B, au sous-sol, une place de parking couverte portant le numéro 19 du plan de vente.

Avec les deux/millièmes (2/1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les trente six/millièmes (36/1000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment B.

Lot numéro dix neuf (19) :

Dans le bâtiment B, au sous-sol, une place de parking couverte portant le numéro 20 du plan de vente.

Avec les deux/millièmes (2/1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les trente six/millièmes (36/1000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment B.

Lot numéro vingt (20) :

Dans le bâtiment B, au sous-sol, une place de parking couverte portant le numéro 21 du plan de vente.

Avec les deux/millièmes (2/1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les trente six/millièmes (36/1000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment B.

Lot numéro vingt et un (21) :

Dans le bâtiment B, au sous-sol, une place de parking couverte portant le numéro 22 du plan de vente.

Avec les deux/millièmes (2/1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les trente six/millièmes (36/1000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment B.

Lot numéro vingt deux (22) :

Dans le bâtiment B, au sous-sol, une place de parking couverte portant le numéro 23 du plan de vente.

Avec les deux/millièmes (2/1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les trente six/millièmes (36/1000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment B.

Lot numéro vingt trois (23) :

Dans le bâtiment B, au sous-sol, une place de parking couverte portant le numéro 24 du plan de vente.

Avec les deux/millièmes (2/1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les trente six/millièmes (36/1000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment B.

Lot numéro vingt quatre (24) :

Dans le bâtiment B, au sous-sol, une place de parking couverte portant le numéro 25 du plan de vente.

Avec les deux/millièmes (2/1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les trente six/millièmes (36/1000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment B.

Lot numéro vingt cinq (25) :

Dans le bâtiment B, au sous-sol, une place de parking couverte portant le numéro 26 du plan de vente.

Avec les trois/millièmes (3/1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les cinquante neuf/millièmes (59/1000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment B.

Lot numéro vingt six (26) :

Dans le bâtiment B, au sous-sol, une place de parking couverte portant le numéro 27 du plan de vente.

Avec les deux/millièmes (2/1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les trente six/millièmes (36/1000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment B.

Lot numéro vingt sept (27) :

Dans le bâtiment B, au sous-sol, une place de parking couverte portant le numéro 28 du plan de vente.

Avec les deux/millièmes (2/1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les trente six/millièmes (36/1000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment B.

Lot numéro vingt huit (28) :

Dans le bâtiment B, au sous-sol, une place de parking couverte portant le numéro 29 du plan de vente.

Avec les deux/millièmes (2/1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les trente six/millièmes (36/1000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment B.

Lot numéro vingt neuf (29) :

Dans le bâtiment B, au sous-sol, une place de parking couverte portant le numéro 30 du plan de vente.

Avec les deux/millièmes (2/1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les trente six/millièmes (36/1000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment B.

Lot numéro trente (30) :

Dans le bâtiment B, au sous-sol, une place de parking couverte portant le numéro 31 du plan de vente.

Avec les deux/millièmes (2/1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les trente six/millièmes (36/1000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment B.

Lot numéro trente et un (31) :

Dans le bâtiment B, au sous-sol, une place de parking couverte portant le numéro 32 du plan de vente.

Avec les deux/millièmes (2/1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les trente six/millièmes (36/1000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment B.

Lot numéro trente deux (32) :

Dans le bâtiment B, au sous-sol, une place de parking couverte portant le numéro 33 du plan de vente.

Avec les deux/millièmes (2/1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les trente six/millièmes (36/1000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment B.

Lot numéro trente trois (33) :

Dans le bâtiment B, au rez-de-chaussée, une place de parking extérieure portant le numéro 3 du plan de vente.

Avec les un/millième (1/1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les vingt six/millièmes (26/1000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment B.

Lot numéro trente quatre (34) :

Dans le bâtiment B, au rez-de-chaussée, une place de parking extérieure portant le numéro 4 du plan de vente.

Avec les un/millième (1/1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les vingt six/millièmes (26/1000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment B.

Lot numéro trente cinq (35) :

Dans le bâtiment B, au rez-de-chaussée, une place de parking extérieure portant le numéro 5 du plan de vente.

Avec les un/millième (1/1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les vingt six/millièmes (26/1000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment B.

Lot numéro trente six (36) :

Dans le bâtiment B, au rez-de-chaussée, une place de parking extérieure portant le numéro 6 du plan de vente.

Avec les un/millième (1/1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les vingt six/millièmes (26/1000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment B.

Lot numéro trente sept (37) :

Dans le bâtiment B, au rez-de-chaussée, une place de parking extérieure portant le numéro 7 du plan de vente.

Avec les un/millième (1/1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les vingt six/millièmes (26/1000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment B.

Lot numéro trente huit (38) :

Dans le bâtiment B, au rez-de-chaussée, une place de parking extérieure portant le numéro 8 du plan de vente.

Avec les un/millième (1/1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les vingt six/millièmes (26/1000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment B.

Lot numéro trente neuf (39) :

Dans le bâtiment B, au rez-de-chaussée, une place de parking extérieure portant le numéro 9 du plan de vente.

Avec les un/millième (1/1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les vingt six/millièmes (26/1000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment B.

Lot numéro quarante (40) :

Dans le bâtiment B, au rez-de-chaussée, une place de parking extérieure portant le numéro 10 du plan de vente.

Avec les un/millième (1/1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les vingt six/millièmes (26/1000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment B.

Lot numéro quarante et un (41) :

Dans le bâtiment B, au rez-de-chaussée, une place de parking extérieure portant le numéro 11 du plan de vente.

Avec les un/millième (1/1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les vingt six/millièmes (26/1000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment B.

Lot numéro quarante deux (42) :

Dans le bâtiment B, au rez-de-chaussée, une place de parking extérieure portant le numéro 12 du plan de vente.

Avec les un/millième (1/1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les vingt six/millièmes (26/1000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment B.

Lot numéro quarante trois (43) :

Dans le bâtiment B, au rez-de-chaussée, une place de parking extérieure portant le numéro 13 du plan de vente.

Avec les deux/millièmes (2/1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les trente sept/millièmes (37/1000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment B.

Lot numéro quarante quatre (44) :

Dans le bâtiment B, au rez-de-chaussée, une place de parking extérieure portant le numéro 14 du plan de vente.

Avec les un/millième (1/1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les vingt six/millièmes (26/1000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment B.

Lot numéro quarante cinq (45) :

Dans le bâtiment B, au rez-de-chaussée, une place de parking extérieure portant le numéro 15 du plan de vente.

Avec les un/millième (1/1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les vingt six/millièmes (26/1000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment B.

Lot numéro quarante six (46) :

Dans le bâtiment B, au rez-de-chaussée, une place de parking extérieure portant le numéro 16 du plan de vente.

Avec les un/millième (1/1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les vingt six/millièmes (26/1000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment B.

Lot numéro quarante sept (47) :

Dans le bâtiment B, au rez-de-chaussée, une place de parking extérieure portant le numéro 17 du plan de vente.

Avec les un/millième (1/1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les vingt six/millièmes (26/1000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment B.

III. – Lot transitoire

Lot numéro quarante huit (48) :

La jouissance privative et exclusive, de la partie de terrain de 1568 m², délimitée par les lettres A,B,C,D, en teinte verte, sur le plan ci-annexé, et sur laquelle sous réserve de l'obtention des autorisations administratives nécessaires, le titulaire de ce lot pourra faire édifier un bâtiment devant comprendre trois étages,

Avec les quatre cent soixante quinze/millièmes (475/1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Résumé de l'état descriptif de division originale

L'état descriptif original est résumé dans le tableau récapitulatif établi ci-après.

N° des lots	Bâtiment	Etage	Nature du lot	Tantièmes généraux	Tantièmes particuliers
1	A	au sous-sol	une cave	1/1000	2/1000
2	A	au sous-sol	une cave	1/1000	2/1000
3	A	au sous-sol	une cave	1/1000	2/10000
4	A	au sous-sol	une cave	1/1000	2/1000
5	A	au sous-sol	une cave	1/1000	2/1000
6	A	au sous-sol	une cave	1/1000	2/1000
7	A	au sous-sol	une cave	1/1000	2/1000
8	A	au sous-sol	une cave	1/1000	2/1000
9	A	au rez-de-chaussée	un appartement de type T3 terrasse + jardin	50/1000	96/1000
10	A	au rez-de-chaussée	un appartement de type T4 terrasse + jardin	51/1000	102/1000
11	A	au rez-de-chaussée	un appartement de type T4 terrasse + jardin	68/1000	141/1000
12	A	au premier étage	un appartement de type T3 + balcon	45/1000	96/1000
13	A	au premier étage	un appartement de type T4 + balcon	47/1000	102/1000
14	A	au premier étage	un appartement de type T5 + balcon	71/1000	154/1000
15	A	au deuxième étage	un appartement de type T6 + balcons	77/1000	164/1000
16	A	au deuxième étage	un appartement T5 + balcon	59/1000	129/1000
17	B	au sous-sol	une place de parking couverte	2/1000	36/1000
18	B	au sous-sol	une place de parking couverte	2/1000	36/1000
19	B	au sous-sol	une place de parking couverte	2/1000	36/1000
20	B	au sous-sol	une place de parking couverte	2/1000	36/1000
21	B	au sous-sol	une place de parking couverte	2/1000	36/1000

22	B	au sous-sol	une place de parking couverte	2/1000	36/1000
23	B	au sous-sol	une place de parking couverte	2/1000	36/1000
24	B	au sous-sol	une place de parking couverte	2/1000	36/1000
25	B	au sous-sol	une place de parking couverte	3/1000	59/1000
26	B	au sous-sol	une place de parking couverte	2/1000	36/1000
27	B	au sous-sol	une place de parking couverte	2/1000	36/1000
28	B	au sous-sol	une place de parking couverte	2/1000	36/1000
29	B	au sous-sol	une place de parking couverte	2/1000	36/1000
30	B	au sous-sol	une place de parking couverte	2/1000	36/1000
31	B	au sous-sol	une place de parking couverte	2/1000	36/1000
32	B	au sous-sol	une place de parking couverte	2/1000	36/1000
33	B	au rez-de-chaussée	une place de parking extérieure	1/1000	26/1000
34	B	au rez-de-chaussée	une place de parking extérieure	1/1000	26/1000
35	B	au rez-de-chaussée	une place de parking extérieure	1/1000	26/1000
36	B	au rez-de-chaussée	une place de parking extérieure	1/1000	26/1000
37	B	au rez-de-chaussée	une place de parking extérieure	1/1000	26/1000
38	B	au rez-de-chaussée	une place de parking extérieure	1/1000	26/1000
39	B	au rez-de-chaussée	une place de parking extérieure	1/1000	26/1000
40	B	au rez-de-chaussée	une place de parking extérieure	1/1000	26/1000
41	B	au rez-de-chaussée	une place de parking extérieure	1/1000	26/1000
42	B	au rez-de-chaussée	une place de parking extérieure	1/1000	26/1000
43	B	au rez-de-chaussée	une place de parking extérieure	2/1000	37/1000
44	B	au rez-de-chaussée	une place de parking extérieure	1/1000	26/1000
45	B	au rez-de-chaussée	une place de parking extérieure	1/1000	26/1000
46	B	au rez-de-chaussée	une place de parking extérieure	1/1000	26/1000
47	B	au rez-de-chaussée	une place de parking extérieure	1/1000	26/1000
48		rez-de-chaussée	Lot transitoire	475/1000	
TOTAL TANTIEMES GENERAUX				1000/1000	
TOTAL TANTIEMES BATIMENT A.					1000/1000
TOTAL TANTIEMES BATIMENT B.					1000/1000

II.- CONSTRUCTION SUR LE LOT TRANSITOIRE – RATIFICATION

1°) La Société MARELE II, Société à responsabilité limitée au capital de 7.500,00 Euros, dont le siège social est à ALLINGES (74200) 305 rue de Champ Menou, identifiée au SIREN sous le numéro 443 511 845 et immatriculée au registre du commerce et des sociétés de THONON LES BAINS, propriétaire du lot transitoire, formant le lot numéro 48 dépendant de l'ensemble immobilier ci-dessus désigné, édifie actuellement, comme le règlement de copropriété l'autorise, un troisième bâtiment à usage d'habitation, ayant fait l'objet des pièces administratives ci-après relatées.

Le lot numéro 48 est ainsi désigné dans l'état descriptif de division originaire du 21 juin 2005 :

La jouissance privative et exclusive, de la partie du terrain de 1568 m², délimitée par les lettres A, B, C, D, en teinte verte, sur le plan ci-annexé, et sur laquelle sous réserve de l'obtention des autorisations administratives nécessaires, le titulaire de ce lot pourra faire édifier un bâtiment devant comprendre trois étages.

Avec les quatre cent soixante quinze/millièmes (475/1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Une copie du plan dont il est parlé ci-dessus, demeurera annexée après mention à la minute des présentes (**annexe 2**).

2°) La Société MARELEE II susnommée, a sollicité du SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE LE SAINT JOSEPH SIS A CHALLEX (Ain) 132 RUE SAINT MAURICE, la ratification du projet de modificatif de l'état descriptif de division, dont la désignation des lots, le calcul des tantièmes de la propriété du sol et des parties communes générales, et le calcul des tantièmes des charges spéciales du bâtiment C, ont été établis par la SCP BARNOUD-TROMBERT géomètres experts associés à THONON LES BAINS (74200) 9 avenue du Général de Gaulle, à la suite de la suppression du lot 48 et à la création des lots n°s 49 à 86.

Un exemplaire du dossier du modificatif de l'état descriptif de division établi par la SCP BARNOUD-TROMBERT susnommée, demeurera annexée après mention à la minute des présentes (**annexe 3**).

A ce dossier, sont annexés les plans suivants :

- plan des extérieurs,
- plan du sous-sol,
- plan du rez-de-chaussée,
- plan du premier étage,
- plan du deuxième étage.

L'assemblée générale des copropriétaires a ratifié ce projet de modification aux termes de l'assemblée générale du 29 décembre 2009 ci-dessus visée.

3°) Il a été délivré, pour la construction du bâtiment C, les pièces suivantes :

Permis de construire initial et modificatif :

Un permis de construire délivré suivant arrêté de Monsieur le Maire de CHALLEX en date du 27 janvier 2006, portant le numéro PC0107805J1012.

Ce permis a été délivré dans les conditions prévues par les articles L 421-1 et suivants et R 421-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Ce permis a fait l'objet d'un permis de construire modificatif délivré par Monsieur le Maire de CHALLEX suivant arrêté en date du 6 octobre 2009 portant le numéro PC00107805JT012-02.

Les copies de ces permis sont annexées à la minute de l'acte contenant dépôt de pièces complémentaire de l'ensemble immobilier de la Résidence Saint Joseph reçu par Me BERROD Notaire soussigné ce jour, le 23 mars 2010.

Affichage des Permis

Le permis de construire initial a fait l'objet d'un affichage régulier, ainsi qu'il résulte :

ju
85
CP

- d'un procès verbal de constat établi par Maître Alexandre OUVRY, huissier de justice à GEX, en date du 7 février 2006 attestant l'affichage dudit permis tant sur le terrain qu'en Mairie,

- d'un procès verbal de constat établi par Maître Alexandra OUVRY susnommé, en date du 7 mars 2006 attestant l'affichage dudit permis tant sur le terrain qu'en Mairie.

- d'un procès verbal de constat établi par Maître Fabien BROUSSAS, huissier de justice susnommé, en date du 7 avril 2006 attestant l'affichage dudit permis tant sur le terrain qu'en Mairie.

Le permis de construire modificatif a fait l'objet d'un affichage régulier, ainsi qu'il résulte :

- d'un procès verbal de constat établi par Maître Fabien BROUSSAS huissier de justice susnommé, en date du 23 octobre 2009 attestant l'affichage dudit permis tant sur le terrain qu'en Mairie,

- d'un procès verbal de constat établi par ledit Maître BROUSSAS en date du 04 janvier 2010 attestant l'affichage dudit permis tant sur le terrain qu'en Mairie.

Les copies de chacun des procès-verbaux de constat sont demeurées à la minute de l'acte contenant dépôt de pièces complémentaire de l'ensemble immobilier de la Résidence Saint Joseph reçu par Me BERROD Notaire soussigné ce jour, le 23 mars 2010.

Recours des tiers

Le permis de construire du bâtiment C n'a fait l'objet d'aucun recours gracieux ou contentieux, ni d'aucun retrait ainsi qu'il résulte d'un certificat de non-recours délivré par la Mairie le 12 avril 2006, annexé à la minute de l'acte contenant dépôt de pièces complémentaire de l'ensemble immobilier de la Résidence Saint Joseph reçu par Me BERROD Notaire soussigné le 23 mars 2010.

Ouverture du chantier

La déclaration d'ouverture de chantier du bâtiment C en date du 8 novembre 2007 a été faite à la mairie de CHALLEX le 12 novembre 2007, dont une copie est annexée à la minute de l'acte contenant dépôt de pièces de l'ensemble immobilier de la Résidence Saint Joseph reçu par Me BERROD Notaire soussigné le 23 mars 2010.

4°) Consistance du bâtiment C :

Le bâtiment C, ou "RESIDENCE SAINT JOSEPH II", comprendra à son achèvement :

- Au sous-sol : hall d'entrée commun, local poubelles, SAS d'accès aux caves pour les lots 57 à 63, SAS d'accès aux caves pour les lots 64 à 70, quatorze lots à usage de cave, huit lots à usage de garage fermé ayant une entrée indépendante à l'extérieur de l'immeuble, palier, escalier,

- Au rez-de-chaussée : cinq appartements avec balcon ou terrasse, trois T3, deux T2, hall d'accès, escalier, cage d'ascenseur,

- Au premier étage : cinq appartements avec balcon, trois T3, deux T2, hall d'accès, palier, escalier, cage d'ascenseur,

- Au deuxième étage : cinq appartements avec balcon, trois T3, deux T2, hall d'accès, palier, escalier, cage d'ascenseur.

Précision étant faite, conformément à la notice descriptive, que l'immeuble sera livré sans l'ascenseur. Toutefois toutes les arrivées techniques et l'emplacement de l'ascenseur sont prévus dans la conception de l'immeuble. Dans l'hypothèse où les copropriétaires décidaient l'installation de l'ascenseur, les charges spéciales d'ascenseur y afférentes ont été déterminées dans le modificatif de l'état descriptif de division.

CECI EXPOSE, il est passé à la modification de l'état descriptif de division objet des présentes.

MODIFICATIF A L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

Le propriétaire entendant modifier le lot numéro QUARANTE HUIT (48) afin de le subdiviser en 37 lots portant respectivement les numéros 49 à 85, une assemblée générale des copropriétaires s'est réunie le 29 décembre 2009, statuant à la majorité de l'article 24 de la loi numéro 65-557 du 10 Juillet 1965, a autorisé cette modification.

En conséquence, il est procédé dans l'état descriptif de division établi par Me Véronique BERROD Notaire à BELLEGARDE SUR VALSERINE le 21 juin 2005 publié au bureau des hypothèques de NANTUA le 11 juillet 2005, volume 2005P numéro 6256 :

- I - A l'annulation du lot numéro 48 de l'ensemble immobilier sus-désigné ;
- II - A son remplacement par 37 nouveaux lots, numéros 49 à 85, désignés de la manière suivante :

Lot numéro quarante neuf (49) :

Dans le bâtiment C, au sous-sol, un garage fermé, ayant une entrée indépendante à l'extérieur du bâtiment, portant le numéro 01 sur le plan du sous-sol.

Et les six/millièmes (6/1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les treize/millièmes (13/1000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment C.

Lot numéro cinquante (50) :

Dans le bâtiment C, au sous-sol, un garage fermé, ayant une entrée indépendante à l'extérieur du bâtiment, portant le numéro 02 sur le plan du sous-sol.

Et les trois/millièmes (3/1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les sept/millièmes (7/1000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment C.

Lot numéro cinquante et un (51) :

Dans le bâtiment C, au sous-sol, un garage fermé, ayant une entrée indépendante à l'extérieur du bâtiment, portant le numéro 03 sur le plan du sous-sol.

Et les trois/millièmes (3/1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les sept/millièmes (7/1000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment C.

Lot numéro cinquante deux (52) :

Dans le bâtiment C, au sous-sol, un garage fermé, ayant une entrée indépendante à l'extérieur du bâtiment, portant le numéro 04 sur le plan du sous-sol.

Et les trois/millièmes (3/1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les sept/millièmes (7/1000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment C.

Lot numéro cinquante trois (53) :

Dans le bâtiment C, au sous-sol, un garage fermé, ayant une entrée indépendante à l'extérieur du bâtiment, portant le numéro 05 sur le plan du sous-sol.

Et les trois/millièmes (3/1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les cinq/millièmes (5/1000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment C.

Lot numéro cinquante quatre (54) :

Dans le bâtiment C, au sous-sol, un garage fermé, ayant une entrée indépendante à l'extérieur du bâtiment, portant le numéro 06 sur le plan du sous-sol.

Et les trois/millièmes (3/1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les sept/millièmes (7/1000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment C.

Lot numéro cinquante cinq (55) :

Dans le bâtiment C, au sous-sol, un garage fermé, ayant une entrée indépendante à l'extérieur du bâtiment, portant le numéro 07 sur le plan du sous-sol.

Et les trois/millièmes (3/1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les sept/millièmes (7/1000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment C.

Lot numéro cinquante six (56) :

Dans le bâtiment C, au sous-sol, un garage fermé, ayant une entrée indépendante à l'extérieur du bâtiment, portant le numéro 08 sur le plan du sous-sol.

Et les six/millièmes (6/1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les treize/millièmes (13/1000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment C.

Lot numéro cinquante sept (57) :

Dans le bâtiment C, au sous-sol, une cave, portant le numéro 57 sur le plan du sous-sol.

Et les un/millièmes (1/1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les un/millièmes (1/1000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment C.

Lot numéro cinquante huit (58) :

Dans le bâtiment C, au sous-sol, une cave, portant le numéro 58 sur le plan du sous-sol.

Et les un/millièmes (1/1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les un/millièmes (1/1000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment C.

Lot numéro cinquante neuf (59) :

Dans le bâtiment C, au sous-sol, une cave, portant le numéro 59 sur le plan du sous-sol.

Et les un/millièmes (1/1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les un/millièmes (1/1000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment C.

Lot numéro soixante (60) :

Dans le bâtiment C, au sous-sol, une cave, portant le numéro 60 sur le plan du sous-sol.

Et les un/millièmes (1/1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les un/millièmes (1/1000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment C.

Lot numéro soixante et un (61) :

Dans le bâtiment C, au sous-sol, une cave, portant le numéro 61 sur le plan du sous-sol.

Et les un/millièmes (1/1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les un/millièmes (1/1000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment C.

Lot numéro soixante deux (62) :

Dans le bâtiment C, au sous-sol, une cave, portant le numéro 62 sur le plan du sous-sol.

Et les un/millièmes (1/1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les un/millièmes (1/1000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment C.

Lot numéro soixante trois (63) :

Dans le bâtiment C, au sous-sol, une cave, portant le numéro 63 sur le plan du sous-sol.

Et les un/millièmes (1/1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les un/millièmes (1/1000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment C.

Lot numéro soixante quatre (64) :

Dans le bâtiment C, au sous-sol, une cave, portant le numéro 64 sur le plan du sous-sol.

Et les un/millièmes (1/1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les un/millièmes (1/1000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment C.

Lot numéro soixante cinq (65) :

Dans le bâtiment C, au sous-sol, une cave, portant le numéro 65 sur le plan du sous-sol.

Et les un/millièmes (1/1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les un/millièmes (1/1000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment C.

Lot numéro soixante six (66) :

Dans le bâtiment C, au sous-sol, une cave, portant le numéro 66 sur le plan du sous-sol.

Et les un/millièmes (1/1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les un/millièmes (1/1000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment C.

Lot numéro soixante sept (67) :

Dans le bâtiment C, au sous-sol, une cave, portant le numéro 67 sur le plan du sous-sol.

Et les un/millièmes (1/1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les un/millièmes (1/1000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment C.

Lot numéro soixante huit (68) :

Dans le bâtiment C, au sous-sol, une cave, portant le numéro 68 sur le plan du sous-sol.

Et les un/millièmes (1/1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les un/millièmes (1/1000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment C.

Lot numéro soixante neuf (69) :

Dans le bâtiment C, au sous-sol, une cave, portant le numéro 69 sur le plan du sous-sol.

Et les un/millièmes (1/1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les un/millièmes (1/1000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment C.

Lot numéro soixante dix (70) :

Dans le bâtiment C, au sous-sol, une cave, portant le numéro 70 sur le plan du sous-sol.

Et les un/millièmes (1/1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les un/millièmes (1/1000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment C.

Lot numéro soixante et onze (71) :

Dans le bâtiment C, au rez-de-chaussée à droite sur le palier, un appartement de type T2 comprenant : hall, séjour-cuisine, une chambre, salle de bains, dressing, W.C., avec terrasse et jardin privés, portant le LOT 01 sur le plan du rez-de-chaussée.

Et les vingt quatre/millièmes (24/1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les cinquante deux/millièmes (52/1000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment C.

Et les quarante huit/millièmes (48/1000 èmes) des charges spéciales à l'ascenseur.

Lot numéro soixante douze (72) :

Dans le bâtiment C, au rez-de-chaussée à droite sur le palier, un appartement de type T3 comprenant : hall, séjour-cuisine, deux chambres, dégagement, salle de bains, W.C., avec balcon, portant le LOT 02 sur le plan du rez-de-chaussée.

Et les trente quatre/millièmes (34/1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les soixante treize/millièmes (73/1000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment C.

Et les soixante huit/millièmes (68/1000 èmes) des charges spéciales à l'ascenseur.

Lot numéro soixante treize (73) :

Dans le bâtiment C, au rez-de-chaussée en face sur le palier, un appartement de type T3 comprenant : hall, séjour-cuisine, deux chambres, dégagement, salle de bains, W.C., avec balcon, portant le LOT 03 sur le plan du rez-de-chaussée.

Et les trente/millièmes (30/1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les soixante cinq/millièmes (65/1000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment C.

Et les cinquante huit/millièmes (58/1000 èmes) des charges spéciales à l'ascenseur.

Lot numéro soixante quatorze (74) :

Dans le bâtiment C, au rez-de-chaussée à gauche sur le palier, un appartement de type T3 comprenant : hall, séjour-cuisine, deux chambres, dégagement, salle de bains, W.C., avec balcon, portant le LOT 04 sur le plan du rez-de-chaussée.

Et les trente deux/millièmes (32/1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les soixante six/millièmes (66/1000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment C.

Et les soixante quatre/millièmes (64/1000 èmes) des charges spéciales à l'ascenseur.

Lot numéro soixante quinze (75) :

Dans le bâtiment C, au rez-de-chaussée à gauche sur le palier, un appartement de type T2 comprenant : hall, séjour-cuisine, une chambre, salle de bains, W.C., avec terrasse et jardin privatifs, portant le LOT 05 sur le plan du rez-de-chaussée.

Et les vingt cinq/millièmes (25/1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les cinquante trois/millièmes (53/1000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment C.

Et les quarante neuf/millièmes (49/1000 èmes) des charges spéciales à l'ascenseur.

Lot numéro soixante seize (76) :

Dans le bâtiment C, au premier étage à droite sur le palier, un appartement de type T2 comprenant : hall, séjour-cuisine, une chambre, salle de bains, dressing, W.C., avec balcon, portant le LOT 06 sur le plan du premier étage.

Et les vingt trois/millièmes (23/1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les cinquante et un/millièmes (51/1000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment C.

Et les cinquante six/millièmes (56/1000 èmes) des charges spéciales à l'ascenseur.

Lot numéro soixante dix sept (77) :

Dans le bâtiment C, au premier étage à droite sur le palier, un appartement de type T3 comprenant : hall, séjour-cuisine, deux chambres, dégagement, salle de bains, W.C., avec balcon, portant le LOT 07 sur le plan du premier étage.

Et les trente quatre/millièmes (34/1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les soixante treize/millièmes (73/1000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment C.

Et les soixante dix neuf/millièmes (79/1000 èmes) des charges spéciales à l'ascenseur.

Lot numéro soixante dix huit (78) :

Dans le bâtiment C, au premier étage en face sur le palier, un appartement de type T3 comprenant : hall, séjour-cuisine, deux chambres, dégagement, salle de bains, W.C., avec balcon, portant le LOT 08 sur le plan du premier étage.

Et les trente/millièmes (30/1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les soixante cinq/millièmes (65/1000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment C.

Et les soixante huit/millièmes (68/1000 èmes) des charges spéciales à l'ascenseur.

Lot numéro soixante dix neuf (79) :

Dans le bâtiment C, au premier étage à gauche sur le palier, un appartement de type T3 comprenant : hall, séjour-cuisine, deux chambres, dégagement, salle de bains, W.C., avec balcon, portant le LOT 09 sur le plan du premier étage.

Et les trente deux/millièmes (32/1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les soixante six/millièmes (66/1000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment C.

Et les soixante quatorze/millièmes (74/1000 èmes) des charges spéciales à l'ascenseur.

Lot numéro quatre vingt (80) :

Dans le bâtiment C, au premier étage à gauche sur le palier, un appartement de type T2 comprenant : hall, séjour-cuisine, une chambre, salle de bains, W.C., avec balcon, portant le LOT 10 sur le plan du premier étage.

Et les vingt quatre/millièmes (24/1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les cinquante deux/millièmes (52/1000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment C.

Et les cinquante sept/millièmes (57/1000 èmes) des charges spéciales à l'ascenseur.

Lot numéro quatre vingt un (81) :

Dans le bâtiment C, au deuxième étage combles, à droite sur le palier, un appartement de type T2 comprenant : hall, séjour-cuisine, une chambre, salle de bains, dressing, W.C., avec balcon, portant le LOT 11 sur le plan des combes.

Et les vingt trois/millièmes (23/1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les cinquante /millièmes (50/1000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment C.

Et les soixante quatre/millièmes (64/1000 èmes) des charges spéciales à l'ascenseur.

Lot numéro quatre vingt deux (82) :

Dans le bâtiment C, au deuxième étage combles, à droite sur le palier, un appartement de type T3 comprenant : hall, séjour-cuisine, deux chambres, dégagement, salle de bains, W.C., avec balcon, portant le LOT 12 sur le plan des combles.

Et les trente quatre/millièmes (34/1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les soixante douze/millièmes (72/1000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment C.

Et les quatre vingt neuf/millièmes (89/1000 èmes) des charges spéciales à l'ascenseur.

Lot numéro quatre vingt trois (83) :

Dans le bâtiment C, au deuxième étage combles, en face sur le palier, un appartement de type T3 comprenant : hall, séjour-cuisine, deux chambres, dégagement, salle de bains, W.C., avec balcon, portant le LOT 13 sur le plan des combles.

Et les trente/millièmes (30/1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les soixante cinq/millièmes (65/1000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment C.

Et les soixante dix sept/millièmes (77/1000 èmes) des charges spéciales à l'ascenseur.

Lot numéro quatre vingt quatre (84) :

Dans le bâtiment C, au deuxième étage combles, à gauche sur le palier, un appartement de type T3 comprenant : hall, séjour-cuisine, deux chambres, dégagement, salle de bains, W.C., avec balcon, portant le LOT 14 sur le plan des combles.

Et les trente deux/millièmes (32/1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les soixante cinq/millièmes (65/1000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment C.

Et les quatre vingt quatre/millièmes (84/1000 èmes) des charges spéciales à l'ascenseur.

Lot numéro quatre vingt cinq (85) :

Dans le bâtiment C, au deuxième étage combles, à gauche sur le palier, un appartement de type T2 comprenant : hall, séjour-cuisine, une chambre, salle de bains, W.C., avec balcon, portant le LOT 15 sur le plan des combles.

Et les vingt quatre/millièmes (24/1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les cinquante deux/millièmes (52/1000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment C.

Et les soixante cinq/millièmes (65/1000 èmes) des charges spéciales à l'ascenseur.

ORIGINE DE PROPRIETE

Le terrain d'assiette sur lequel le bâtiment C va être édifié, appartient à la Société MARELE II, par suite de l'acquisition qu'elle en a faite de :

La CONGREGATION DES SŒURS DE SAINT JOSEPH DE LYON, reconnue par Ordonnance Royale de Charles X en date du 23 Mars 1828, et répertoriée sous

le numéro SIREN 779 824 994, dont le siège est à LYON 1^{er} Arrondissement (69001)
20 rue des Chartreux,

Aux termes d'un acte reçu par Maître Véronique BERROD, Notaire à
BELLEGARDE SUR VALSERINE, le 30 Septembre 2004.

Ladite vente a été consentie moyennant un prix payé comptant et quittancé
dans l'acte.

Une copie authentique dudit acte de vente a été publiée au bureau des
hypothèques de NANTUA le 26 Novembre 2004, volume 2004 P n° 10059.

ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

L'origine de propriété antérieure est contenue dans le règlement de
copropriété état descriptif de division initial établi par Me BERROD Notaire soussigné
le 21 juin 2005.

NOUVEL ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

Le nouvel état descriptif 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.

Tableau récapitulatif

N° des lots	Bâti-ment	Etage	Nature du lot	Tantièmes généraux	Tantièmes particuliers
1	A	au sous-sol	une cave	1/1000	2/1000
2	A	au sous-sol	une cave	1/1000	2/1000
3	A	au sous-sol	une cave	1/1000	2/10000
4	A	au sous-sol	une cave	1/1000	2/1000
5	A	au sous-sol	une cave	1/1000	2/1000
6	A	au sous-sol	une cave	1/1000	2/1000
7	A	au sous-sol	une cave	1/1000	2/1000
8	A	au sous-sol	une cave	1/1000	2/1000
9	A	au rez-de-chaussée	un appartement de type T3 terrasse + jardin	50/1000	96/1000
10	A	au rez-de-chaussée	un appartement de type T4 terrasse + jardin	51/1000	102/1000
11	A	au rez-de-chaussée	un appartement de type T4 terrasse + jardin	68/1000	141/1000
12	A	au premier étage	un appartement de type T3 + balcon	45/1000	96/1000
13	A	au premier étage	un appartement de type T4 + balcon	47/1000	102/1000

14	A	au premier étage	un appartement de type T5 + balcon	71/1000	154/1000
15	A	au deuxième étage	un appartement de type T6 + balcons	77/1000	164/1000
16	A	au deuxième étage	un appartement T5 + balcon	59/1000	129/1000
17	B	au sous-sol	une place de parking couverte	2/1000	36/1000
18	B	au sous-sol	une place de parking couverte	2/1000	36/1000
19	B	au sous-sol	une place de parking couverte	2/1000	36/1000
20	B	au sous-sol	une place de parking couverte	2/1000	36/1000
21	B	au sous-sol	une place de parking couverte	2/1000	36/1000
22	B	au sous-sol	une place de parking couverte	2/1000	36/1000
23	B	au sous-sol	une place de parking couverte	2/1000	36/1000
24	B	au sous-sol	une place de parking couverte	2/1000	36/1000
25	B	au sous-sol	une place de parking couverte	3/1000	59/1000
26	B	au sous-sol	une place de parking couverte	2/1000	36/1000
27	B	au sous-sol	une place de parking couverte	2/1000	36/1000
28	B	au sous-sol	une place de parking couverte	2/1000	36/1000
29	B	au sous-sol	une place de parking couverte	2/1000	36/1000
30	B	au sous-sol	une place de parking couverte	2/1000	36/1000
31	B	au sous-sol	une place de parking couverte	2/1000	36/1000
32	B	au sous-sol	une place de parking couverte	2/1000	36/1000
33	B	au rez-de-chaussée	une place de parking extérieure	1/1000	26/1000
34	B	au rez-de-chaussée	une place de parking extérieure	1/1000	26/1000
35	B	au rez-de-chaussée	une place de parking extérieure	1/1000	26/1000
36	B	au rez-de-chaussée	une place de parking extérieure	1/1000	26/1000
37	B	au rez-de-chaussée	une place de parking extérieure	1/1000	26/1000
38	B	au rez-de-chaussée	une place de parking extérieure	1/1000	26/1000
39	B	au rez-de-chaussée	une place de parking extérieure	1/1000	26/1000
40	B	au rez-de-chaussée	une place de parking extérieure	1/1000	26/1000
41	B	au rez-de-chaussée	une place de parking extérieure	1/1000	26/1000

42	B	au rez-de-chaussée	une place de parking extérieure	1/1000	26/1000
43	B	au rez-de-chaussée	une place de parking extérieure	2/1000	37/1000
44	B	au rez-de-chaussée	une place de parking extérieure	1/1000	26/1000
45	B	au rez-de-chaussée	une place de parking extérieure	1/1000	26/1000
46	B	au rez-de-chaussée	une place de parking extérieure	1/1000	26/1000
47	B	au rez-de-chaussée	une place de parking extérieure	1/1000	26/1000
48			Lot transitoire		Annulé et remplacé par les lots 49 à 86
49	C	au sous-sol	un garage	6/1000	13/1000 (issu de la division du lot 48)
50	C	au sous-sol	un garage	3/1000	7/1000 (issu de la division du lot 48)
51	C	au sous-sol	un garage	3/1000	7/1000 (issu de la division du lot 48)
52	C	au sous-sol	un garage	3/1000	7/1000 (issu de la division du lot 48)
53	C	au sous-sol	un garage	3/1000	5/1000 (issu de la division du lot 48)
54	C	au sous-sol	un garage	3/1000	7/1000 (issu de la division du lot 48)
55	C	au sous-sol	un garage	3/1000	7/1000 (issu de la division du lot 48)
56	C	au sous-sol	un garage	6/1000	13/1000 (issu de la division du lot 48)
57	C	au sous-sol	une cave	1/1000	1/1000 (issu de la division du lot 48)
58	C	au sous-sol	une cave	1/1000	1/1000 (issu de la division du lot 48)
59	C	au sous-sol	une cave	1/1000	1/1000 (issu de la division du lot 48)
60	C	au sous-sol	une cave	1/1000	1/1000 (issu de la division du lot 48)
61	C	au sous-sol	une cave	1/1000	1/1000 (issu de la division du lot 48)
62	C	au sous-sol	une cave	1/1000	1/1000 (issu de la division du lot 48)
63	C	au sous-sol	une cave	1/1000	1/1000 (issu de la

					division du lot 48)
64	C	au sous-sol	une cave	1/1000	1/1000 (issu de la division du lot 48)
65	C	au sous-sol	une cave	1/1000	1/1000 (issu de la division du lot 48)
66	C	au sous-sol	une cave	1/1000	1/1000 (issu de la division du lot 48)
67	C	au sous-sol	une cave	1/1000	1/1000 (issu de la division du lot 48)
68	C	au sous-sol	une cave	1/1000	1/1000 (issu de la division du lot 48)
69	C	au sous-sol	une cave	1/1000	1/1000 (issu de la division du lot 48)
70	C	au sous-sol	une cave	1/1000	1/1000 (issu de la division du lot 48)
71	C	au rez-de-chaussée	un appartement de type T2 + terrasse + jardin	24/1000	52/1000 (issu de la division du lot 48)
72	C	au rez-de-chaussée	un appartement de type T3 + balcon	34/1000	73/1000 (issu de la division du lot 48)
73	C	au rez-de-chaussée	un appartement de type T3 + balcon	30/1000	65/1000 (issu de la division du lot 48)
74	C	au rez-de-chaussée	un appartement de type T3 + balcon	32/1000	66/1000 (issu de la division du lot 48)
75	C	au rez-de-chaussée	un appartement de type T2 + terrasse + jardin	25/1000	53/1000 (issu de la division du lot 48)
76	C	au premier étage	un appartement de type T2 + balcon	23/1000	51/1000 (issu de la division du lot 48)
77	C	au premier étage	un appartement de type T3 + balcon	34/1000	73/1000 (issu de la division du lot 48)
78	C	au premier étage	un appartement de type T3 + balcon	30/1000	65/1000 (issu de la division du lot 48)
79	C	au premier étage	un appartement de type T3 + balcon	32/1000	66/1000 (issu de la division du lot 48)
80	C	au premier étage	un appartement de type T2 + balcon	24/1000	52/1000 (issu de la division du lot 48)
81	C	au deuxième étage combles	un appartement de type T2 + balcon	23/1000	50/1000 (issu de la division du lot 48)
82	C	au deuxième étage combles	un appartement de type T3 + balcon	34/1000	72/1000 (issu de la division du lot 48)

83	C	au deuxième étage combles	un appartement de type T3 + balcon	30/1000	65/1000 (issu de la division du lot 48)
84	C	au deuxième étage combles	un appartement de type T3 + balcon	32/1000	65/1000 (issu de la division du lot 48)
85	C	au deuxième étage combles	un appartement de type T2 + balcon	24/1000	52/1000 (issu de la division du lot 48)
TOTAL TANTIEMES GENERAUX				1000/1000	
TOTAL TANTIEMES BATIMENT A :					1000/1000
TOTAL TANTIEMES BATIMENT B :					1000/1000
TOTAL TANTIEMES BATIMENT C :					1000/1000

DOMICILE

Domicile est élu de plein droit, au siège de la société requérante.

PUBLICITE FONCIERE

Le présent acte sera publié au Bureau des Hypothèques de NANTUA, conformément à la loi du 10 Juillet 1965 et aux dispositions légales relatives à la publicité foncière.

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

Les frais des présentes sont supportés par chaque acquéreur de lots dans le bâtiment C.

POUVOIRS

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière, les parties agissant dans un intérêt commun, donnent tous pouvoirs nécessaires à tout clerc 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 tous les documents hypothécaires, cadastraux ou d'état civil.

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 Maîtres Eric GAUVIN et Véronique BERROD, Notaires associés à BELLEGARDE SUR VALSERINE (Ain), 1, rue Joseph Marion. Téléphone : 04.50.56.02.40 Télécopie : 04.50.48.03.60 Courriel : eric.gauvin@notaires.fr veronique.berrod@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 immobilière à des fins statistiques.

DONT ACTE sur vingt-sept pages.

Fait et passé aux lieu, jour, mois et an ci-dessus indiqués.
Après lecture faite par le Notaire soussigné, les parties ont signé le présent acte avec ledit Notaire.

SUIVENT LES SIGNATURES

Le Notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties dénommées dans le présent document, telle qu'elle est indiquée à la suite de leur nom ou de leur dénomination, lui a été régulièrement justifiée.

Il certifie la présente copie contenue en 27 pages, certifiée conforme à la minute et à l'expédition destinée à recevoir la mention de publicité foncière et approuve aucun renvoi, aucun mot nul.

FAIT A BELLEGARDE SUR VALSERINE LE 27 AVRIL 2010

